

TRIBUNALE DI ORISTANO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°47/24

KERDOS SPV S.r.l.

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

(Avv. Felicità Fenaroli)

e-Mail studiolegale@studiolegalefenaroli.it

Pec felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis

Cagliari li 07/07/2025



[REDACTED]



TRIBUNALE DI ORISTANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 47/24

CREDITORE PIGNORANTE

Kerdos SPV S.r.l. - Prelios Credit Solutions S.P.A.

Avv. Felicita Fenaroli - Milano (MI)

Tel. 0258319083 ; pec: felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.i

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 47/2024, con Decreto del G.E. del 23.10.2024 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott. Andrea Bonetti, per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Controlli preliminari -;

Quesito n. 2

- a) **Il C.T.U. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto 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;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;



- c) **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'art. 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;
- d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) **verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; 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 precedente ed al G.E.;

Quesito n. 3

Il **C.T.U.** 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.).

Quesito n. 4

Il C.T.U. 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 identificato l'immobile e non consentano 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.

Quesito n. 5

Il C.T.U. proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Quesito n. 6

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. **Il C.T.U. 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;

Quesito n. 7

Il C.T.U. 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 dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8



Il C.T.U. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** 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.

Quesito n. 9

Il C.T.U. accerti se l'immobile è libero o occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento) oppure occupato da terzi; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Quesito n. 10



Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerando come opponibili alla procedura 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 nel limite di 9 anni dalla data di 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);

Quesito n. 11

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Quesito n. 12

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito n. 13

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo



stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Quesito n. 14

Il C.T.U. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 15

Il C.T.U. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Oristano n. 47/24.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima in riferimento **all'Atto di Pignoramento**:

- *“piena proprietà per la quota 1/1 delle unità Immobiliari site in comune di Uras, Via Eleonora D'Arborea e precisamente:*

1. immobile sito in Uras (OR) Via Eleonora D'Arborea n. 33 come di seguito specificato:

- *fabbricato ad uso civile abitazione composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre locali di sgombero al piano terreno e da due disimpegni, tre camere, due balconi, due locali inagibili al piano primo, avente come pertinenza un cortile antistante adibito a passaggio e un cortile retrostante.*

Il tutto censito al Catasto del Comune di riferimento:

- *Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita catastale Euro 229,82.*

Confini: Via Eleonora D'Arborea, Proprietà Biancu Elio e Vincenzo e immobile di cui al punto che segue salvo altri.

2. immobile sito in Uras (OR) Via Eleonora D'Arborea n. 29 come di seguito specificato:

- *locale commerciale della superficie catastale di mq 25 (venticinque) al piano terreno della via Eleonora D'Arborea n. 29 composto da un*



vano negozio, un locale pluriuso, antibagno e bagno.

Il tutto censito al Catasto del Comune di riferimento:

- Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, mq 15, Rendita catastale Euro 113,88.

Confini: Via Eleonora D'Arborea, Proprietà Biancu e immobile di cui al punto che precede salvo altri."

A seguito del Giuramento di rito sono stati presi i contatti con l'esecutato per il tramite dell'Amministratore di sostegno nella persona del Sindaco pro tempore del Comune di Uras [REDACTED]. In seguito è stato effettuato il primo sopralluogo sull'immobile in data il 20/03/2025 alle ore 10,00 alla presenza del [REDACTED], custode dell'IVG incaricato. Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 27/03/2025 ore 15,00 alla presenza del custode [REDACTED] e dell'esecutata assistita dai suoi familiari (figlia) **(All. 7-Verbali di Sopralluogo)**.

La domanda di accesso agli atti presso il Settore Tecnico del Comune di Uras **(All. 2 Comunicazione di Accesso agli atti)** è stata inoltrata dal CTU in data 25/10/2024_prot.8712 del 25.10.2024. L'accesso agli atti amministrativi è stato espletato dal Comune in data 19/03/2025 dopo aver inoltrato la richiesta di sollecito via Pec in data 11.03.2025 acquisita al protocollo del comune Rif. Prot. 2096 del 11/03/25. L'esito della ricerca della documentazione, effettuata dalla amministrazione presso i propri uffici, ha avuto un primo riscontro negativo comunicato al sottoscritto con nota Prot. 2447 del 19/03/25. Successivamente in data 20 marzo 2025 mi sono recato di persona presso il Comune di Uras per chiarimenti e



dall'ufficio SUAPE sono state reperite le pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

La certificazione dello stato civile dell'esecutato è stata richiesta All'Ufficio Anagrafe del Comune di Uras con Prot. n. Reg. nr. 8713/2024 del 25/10/2024, con cui è stata fatta la richiesta del Certificato di Stato Civile con note margine, vedasi **(All. 2 Comunicazione di Accesso agli atti)**. In seguito al reperimento della documentazione progettuale e catastale, all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del Giudice

QUESITO N° 1

(controlli preliminari.)

È stata fatta la verifica della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente:

- È presente il certificato Notarile sostitutivo in luogo dei certificati della Conservatoria dei RR.II.
- Non era stato depositato l'estratto catastale attuale e storico (antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento);
- In detto certificato notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici del compendio pignorato;
- Non è stato depositato il Certificato di stato civile dell'Esecutato da parte del Creditore procedente: il sottoscritto ne ha fatto richiesta al Creditore procedente ma in caso di inerzia di quest'ultimo è stato autonomamente acquisito dal sottoscritto presso gli Uffici



dell'Anagrafe comunale **(All. n. 8)**, solo in seguito a tale acquisizione il creditore ha trasmesso la certificazione inizialmente richiesta.

QUESITO N° 2

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

a) È stata verificata la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato ipotecario allegato al fascicolo riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari): il sottoscritto ha rilevato l'iniziale mancanza della continuità delle trascrizioni comunicando al Giudice Delegato che ha disposto che il Creditore procedente provvedesse al deposito di Certificato Ipotecario (o relazione notarile sostitutiva attestante il ripristino della continuità delle trascrizioni) **(All. n. 4)**;

b) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione catastale degli immobili **(All. n. 3)**.

c) È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale **(All. n. 4)**.

d) È stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato **(All. n. 8)**.

Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:



B) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**1. Immobili in Uras via Eleonora d'Arborea nn. 29 e 33**

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 33, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA TRASCRIZIONI FAVORE

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Uras Foglio 22 Particella 4466 Subalterno 4 graffate Foglio 22 Particella 4466 Subalterno 5, Uras Foglio 22 Particella 4466 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 21/0312009 Numero di repertorio 22118 Notaio CORDA LAMBERTO Sede IGLESIAS (SU) trascritto il 27/03/2009 un. 2157/1591 da potere di



[REDACTED]

ciascuno di piena proprietà è pervenuta:

- in parte, la quota pari a 2/12 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di procedura, già identificati Uras Foglio 22 Particella 1300 Sub. 2 Particella 1566 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il 13/12/2000 registrata il 23/01/2001 al Numero di repertorio 68/895 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 24/07/2001 ai NN. 5427/4405 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 27/03/2009 ai nn. 2160/1594 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] a URAS (OR) Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED] a nascente da atto Notaio Corda Lamberto Sede IGLESIAS (SU) del 21/03/2009

- in parte, la quota pari ad 1/12 ciascuno dei predetti immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il 12/02/1926 URAS deceduta il 23/01/1993 registrata il 12/07/1994 al Numero di repertorio 20/745 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/11/1995 ai NN. 5549/4105 devoluta per legge.

* Risulta trascritta in data 27/03/2009 ai nn. 2159/1593 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]



personalmente, in maniera stabile e continuativa, per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data odierna, inteso che il vincolo si estenderà a tutte le quote di **comproprietà" nonché' a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni. autorizza pertanto la trascrizione del suddetto vincolo, con esonero di responsabilità per il signor conservatore dei registri immobiliari. sono dispensati dall'obbligo di occupare ed abitare l'alloggio ipotecato, fermo però il divieto di vendita dello stesso, i lavoratori emigrati dalla Sardegna che debbano prolungare la permanenza all'estero, nonché' gli altri soggetti autorizzati dalla regione ai sensi della normativa sopra richiamata."**

TRACRIZIONI

1) Trascritto il 27/03/2009, Reg Gen. 2157, Reg. Part. 1591

Rogito Notaio CORDA LAMBERTO Sede IGLESIAS (SU) in data 21/03/2209, rep. n. 22118.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Contro:

Unità negoziale:

1 unità abitativa sita in Uras Foglio 22 Particella 4466 Subalterno 4 graffate Foglio

22 Particella 4466 Subalterno 5 ;

2 Uras Foglio 22 Particella 4466 Sub. 3.

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

ISCRIZIONI E TRACRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



1) ISCRIZIONE NN. 2161/334 del 27/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/0312009 Numero di repertorio 22119 Notaio CORDA LAMBERTO Sede IGLESIAS (SU)

A favore di B@NCA24-7S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 02805490162

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Uras Foglio 22 Particella 4466 Subalterno 4 graffate Foglio 22 Particella 4466 Subalterno 5, Uras Foglio 22 Particella 4466 Sub. 3.

1) TRASCRIZIONE NN. 4947/4181 del 31/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/07/2024 Numero di repertorio 543 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORISTANO Sede ORISTANO

A favore di KERDOS SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11924580969

(Richiedente: AVV. FELICITA FENAROLI PIAZZETTA GUASTALLA IL MILANO),

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Uras Foglio 22 Particella 3941 Sub. 1 Particella 3941 Sub. 2.

QUESITO N° 3

(descrizione degli immobili)

LOTTO 1.

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

CONFINI CATASTALI



Come si può riscontrare dalla documentazione catastale allegata (**All. 3**), il bene in questione, nella sua interezza, confina, procedendo in senso orario a partire dalla Via Eleonora con:

Piano Terra: via Eleonora D'Arborea; con Proprietà privata individuata catastalmente al al NCT Foglio 22 particella 4350; Foglio 22 particella 3941 sub 2 (intestata alla stessa ditta (Lotto 2).

Fatte queste premesse l'immobile è così distribuito:

Trattasi di Unità immobiliare con destinazione commerciale (negozio) sita al piano terra prospettante sulla via Eleonora (**Foto da n°1 a n° 3**), con accesso diretto dal civico n°29 mediante una vetrata dotata di serranda metallica avvolgibile. Il locale commerciale è dotato di altre due vetrine con il solo sopraluce apribile oltre la suddetta vetrata. All'interno si presenta come un unico ambiente con un servizio igienico dotato di disimpegno (**Foto da n°4 a n°7**). È presente una comunicazione con l'unità immobiliare adibita a residenza di cui al Lotto n° 2 con la quale confina, mediante una porta vetrata a due ante in legno, non indicata nella planimetria catastale.

All'esterno la finitura delle facciate in aderenza risulta incompleta per mancanza di intonaco. La struttura portante è in muratura

Il ballatoio che sovrasta il locale nella facciata principale a tutta lunghezza sulla facciata è pericolante in quanto presenta vistosi fenomeni di corrosione delle armature che hanno cagionato i distacchi di calcestruzzo indebolendo la capacità portante della soletta.



SUPERFICE DI RILIEVO



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del fabbricato, come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 6) è pari a **31,08 mq** ed è meglio riepilogata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile	Superficie comm.le mq
A) Appartamento			
Piano Terra			
Negozio	29,36	1,00	29,36
Servizio igienico con antibagno	1,72	1,00	1,72
Sommano			31,08

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con piastrelle di gres smaltato da 30x30 cm posate su tutta la superficie del negozio.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con finitura tipo spugnato, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente, in quanto in diversi punti si rilevano muffe e macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica monocottura 15x25, sono in mediocre stato di conservazione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio senza taglio termico, la vetrata di ingresso presenta una serranda metallica avvolgibile, le altre due vetrine hanno infissi in alluminio privi di ante apribili ma con apertura a vasistas unicamente sul sopraluce; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente;



SANITARI: Nel bagno dotato di una finestrella di aerazione sono presenti il lavabo e il wc nell'antibagno, le rubinetterie come i sanitari sono in stato fatiscente;

IMPIANTI: Gli impianti funzionanti, alla vista, appaiono in buono stato, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, sono presenti una pompa di calore del tipo "monosplit" a espansione diretta di cui non è stato testato il funzionamento. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. È presente un quadro elettrico di zona con i vari sezionamenti delle linee principali da cui si comanda anche l'interruttore generale della abitazione residenziale. L'impianto di illuminazione è dotato di lampade a plafone montate a soffitto e una lampada di emergenza a parete di cui non ne è stata testata la funzionalità.

LOTTO 2.

Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 33, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

Unità immobiliare ai piani terra e primo comprendente accesso esclusivo al piano terra dal civico n°33, con annesso cortile anteriore di



pertinenza accessibile dalla pubblica via tramite un porticato e un cortile posteriore con una tettoia collabente. L'immobile è localizzato nel centro abitato di Uras sulla via Eleonora al civico n. 33 **(Foto da n°8 a n° 10)**. All'immobile vi si accede dalla strada principale mediante un ingresso diretto dalla pubblica via che tramite il porticato introduce al cortile (patio) da cui si accede alla porta di ingresso all'abitazione **(Foto da n°10 a n° 12)** ; dall'ingresso si ha un disimpegno da cui si diparte la scala per l'accesso al piano superiore **(Foto n°17)**, il disimpegno collega tramite una porta l'appartamento con il locale commerciale di cui al **Lotto 1**.

La struttura portante è in muratura. All'esterno la finitura delle facciate laterali in aderenza risulta incompleta per mancanza di intonaco. Le coperture di tutto il fabbricato risultano essere in lastre ondulate di cemento-amianto.

Fatte queste premesse l'immobile è così distribuito:

Piano terra: sono presenti un soggiorno-pranzo con caminetto e cucinino adiacente **(Foto da n°14 a n° 15)**, da qui si accede ad una stanza adibita a locale di sgombero **(foto n° 16)** le cui pareti sono rivestite in perlinato. Dal vano scala posto nel disimpegno si accede alla zona notte al primo piano.

All'esterno dal cortile 1 che possiamo definire "patio" si accede alla lavanderia, **(foto n° 11)**, e al locale di sgombero adibito a magazzino, da questo è connesso ad un altro locale di sgombero con caminetto e copertura a vista in lastre di cemento - amianto., sul retro è presente un secondo



cortile con una tettoia collabente avente anch'essa copertura in lastre di cemento-amianto **(foto n° 38)**.

Piano primo (Foto da n°17 a n°32) al piano troviamo disimpegno, doppio e ampio, 1 bagno con vasca, 3 camere, un balcone e un ballatoio fronte strada, due locali di sgombero in condizioni non agibili con accesso dalla camera dal letto **(Foto da n°29 a n°32)**.

SUPERFICIE DI RILIEVO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del fabbricato, come si può rilevare dalla pianta di rilievo **(All. 6)** è pari a **158,40 mq** ed è meglio riepilogata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile	Superficie comm.le mq
A) Appartamento			
Piano Terra			
Ingresso	8,26	1,00	8,26
Ripostiglio	2,63	0,50	3,61
Pranzo	13,80	1,00	13,80
Cucina	3,28	1,00	3,28
Locale di sgombero 1	12,82	1,00	12,82
Locale di sgombero 2	11,06	0,50	5,53
Locale di sgombero 3	14,30	0,50	7,15
Portico	10,11	0,50	5,05
Cortile 1	16,42	0,25	4,10
Cortile 2	34,36	0,25	8,59



Piano Primo			
Disimpegno	16,80	1,00	16,80
Balcone e ballatoio	12,78	0,25	3,19
Bagno	4,86	1,00	4,86
Camera	16,43	1,00	16,43
Camera	17,35	1,00	17,35
Camera	14,69	1,00	14,69
Locale di sgombero 4	14,58	0,50	7,29
Locale di sgombero 5	11,19	0,50	5,60
Sommano			158,40

L'edificio è di costruzione abbastanza vetusta (si presume che abbia oltre cinquant'anni) in quanto si presume la costruzione sia avvenuta negli anni dal 1967/1968, presenta diversi ambienti fatiscenti e alcuni locali inagibili al primo piano che presentano vecchi solai in legno dall'aspetto ammalorato:

Le finiture sebbene datate e vetuste sono qualitativamente fatiscenti e ammalorate in quasi tutti gli ambienti per mancata manutenzione sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'appartamento è pavimentato con piastrelle di mono - bi cottura in tutti gli ambienti residenziali al piano terra: zona giorno, al primo piano con mattonelle di graniglia di marmo "marmette" nelle camere, nel disimpegno e nel vano scala. Nel bagno vi sono piastrelle di bicottura da 20x20 cm in buono stato di conservazione; il balcone non è pavimentato.



Il ballatoio fronte strada risulta essere pericolante a causa dell'ossidazione delle armature della soletta a rischio di crollo distacchi di intonaco, calcestruzzo e marmi.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi scarso in quanto sono presenti infiltrazioni dalla copertura e risalite capillari dai muri al piano terra, pertanto in diversi ambienti si rilevano muffe e macchie di umidità e/o infiltrazioni, distacchi di intonaco e di pittura;

RIVESTIMENTI: L'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura 15x7,5, 25x25 e 30x20 cm al piano terra e al piano primo rispettivamente, sono in buono stato di conservazione;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera completi di oscuranti avvolgibili in PVC; e in scuri di alluminio (soggiorno e camera matrimoniale) il loro stato di conservazione può definirsi buono;

SANITARI: Nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca; le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato e di conservazione;

IMPIANTI: Gli impianti funzionanti, alla vista, appaiono in mediocre stato, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, il



riscaldamento è affidato al caminetto, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

CONFINI CATASTALI

il bene in questione, nella sua interezza, confina, procedendo in senso orario a partire dalla Via Eleonora con:

Piano Terra: via Eleonora D' Arborea; Foglio 22 particella 3941 sub 1 (intestata alla stessa ditta (Lotto 1); con Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio con Foglio 22 particella 4350; con Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio con Foglio 22 particella 4467 sul lato opposto.

QUESITO N° 4

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d' Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento. I dati riportati hanno comunque consentito di individuare l'immobile, e rappresentano in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.



Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 33, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento. I dati riportati hanno comunque consentito di individuare l'immobile, e rappresentano in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N° 5

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

La Planimetria Catastale risulta non conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni: non è presente la separazione fisica tra i due ambienti locale pluriuso e negozio ma il bene è un ambiente unico, è inoltre presente una porta di collegamento con l'appartamento che non risulta essere rappresentata in planimetria **(All. 6)**. **Sono pertanto opportuni aggiornamenti catastali della planimetria i cui costi e gli oneri connessi per aggiornare la planimetria catastale sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.**



Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d' Arborea n. 33, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

La Planimetria Catastale risulta non conforme allo stato di fatto per diversa la presenza di due tettoie nel cortile 1 (patio) e nel cortile 2; è inoltre presente una porta di collegamento con il negozio che non risulta essere rappresentata in planimetria (All. 6). Sono pertanto opportuni aggiornamenti catastali della planimetria i cui costi e gli oneri connessi per aggiornare la planimetria catastale sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

QUESITO N° 6

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

(conformità urbanistica dell'immobile – dichiarazione di agibilità - costi eventuale sanatoria)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d' Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d' Arborea n. 33, censita al N.C.E.U.,



Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

Nel PUC vigente al Comune di Uras gli immobili ricadono in zona B (completamento residenziale), all'interno del Perimetro del Centro Matrice di cui all'Art. 52, comma 2 delle NTA del PPR.

✚ PROGETTAZIONE RICONTRATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI URAS

Per verificare la conformità urbanistica è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Uras sia al settore Edilizia Privata che al settore Condono riscontrando quanto segue **(All. 2)**:

✚ Settore Edilizia Privata

Mi veniva inviata la documentazione presente di seguito elencata:

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;

1) Pratica edilizia Prot. n. 604 /UT del 05/12/1988 - recante Relazione di asseverazione per modifica di opere interne prot. 7330 del 28 nov. 1988, riguardante lavori di adeguamento delle opere interne e delle finiture nel locale commerciale da adibire a negozio.



Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto
Asseverato nella pratica suddetta:

- Porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente adibita
a residenza (Lotto 1).

- Negozio in unico ambiente senza partizione interna.

Settore Condono

Nessuna documentazione rilasciata dal comune di Uras per l'accesso agli Atti.

Agibilità

LOTTO 1 - L'immobile risulta in possesso della Dichiarazione di
Agibilità prot. 4495 del 22/06/2009.

LOTTO 2 - L'immobile risulta privo della Dichiarazione di
Agibilità. Gli oneri connessi all'ottenimento del Certificato di Agibilità
sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale
dell'immobile.

Conformità Urbanistica

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 29, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 1 (ex mapp. 4466, sub 3) cat. C/1, Classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 28 m², Rendita Euro 113,88; Piano T;



Lotto 2) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, della unità abitativa sita in via Eleonora d'Arborea n. 33, censita al N.C.E.U., Foglio 22 mapp. 3941 sub 2 (ex mapp. 4466, sub 4 graffato mapp. 4466 sub.5) cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 175 m², Rendita Euro 229,82; Piano T 1;

Dall'esame degli atti del fascicolo della procedura, dall'esito dell'accesso agli atti presso gli uffici Comunali e uffici del Catasto si è potuto riscontrare che l'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967 per le seguenti deduzioni e indagini,

premesso che:

- 1) Per gli immobili oggetto di consulenza oltre l'Autorizzazione Edilizia di cui al **punto 1)** non esistono precedenti titoli abilitativi né tantomeno concessioni edilizie rilasciate dal comune di Uras (**All. 2**).
- 2) Dato atto che il primo strumento urbanistico attuativo del Comune di Uras risale al 30 agosto 1972 (**All. 5**) *Istituzione del Programma di Fabbricazione - ing. Mureddu*; per gli immobili i cui lavori siano stati iniziati prima del 1° settembre 1967 non era richiesto alcun titolo abilitativo quindi può essere considerato legittimo lo status senza licenza di costruzione nei comuni in assenza di Piano Attuativo (strumento urbanistico) alla data del 1° settembre 1967.
- 3) In fase di reperimento della documentazione catastale, effettuato con accesso agli atti telematicamente nel portale della Agenzia del Territorio, non avendo riscontrato la presenza della planimetria



catastale di impianto dell'immobile ho provveduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Catasto di Oristano per verificarne l'esistenza. A seguito degli articolati adempimenti burocratici richiesti dall'Ufficio che hanno fatto dilatare i tempi, l'Accesso è stato espletato solo in data 13/05/2025 (All.2) per cui è emersa l'assenza della **Planimetria di impianto** suddetta. Con i tecnici del Catasto è stata indagata ed esaminata la situazione di primo impianto del fabbricato (Partita 623) che risale al 07/03/1961 così come attestato dalla Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Oristano (All. 3), che all'epoca in assenza di dichiarazione e planimetria redatta dalla Parte procedeva d'ufficio iscrivendo la partita senza redigere la planimetria, quindi non è possibile fare un raffronto con la situazione attuale dell'immobile per riscontrare la conformità della costruzione attuale con quanto realizzato all'epoca dell'inizio dei lavori (presuntivamente ante 1° settembre del 1967) in particolare per la porzione di fabbricato ad uso residenziale (Lotto 2).

- 4) Successivamente è stata quindi fatta una ricerca di riscontro sul portale della RAS SardegnaFotoaeree, sito web di www.SardegnaGeoportale.it ed esaminata la aerofoto del 1968 (All. 1 bis). Dalle **Foto n. 3** e **Foto n. 4** il fabbricato risulta esistere, quindi in ragione dell'Estratto riportato nella **Foto 5** "...i rilievi sono stati effettuati negli anni 1967/1968" si presume che i lavori dell'immobile siano iniziati prima della data del 1° settembre 1967. Dalla ricerca fotografica, considerata la data, la tipologia e qualità delle foto, in



mancanza di atti e progetti ufficiali non riscontrati in Comune e considerato che non esiste la Planimetria catastale di primo impianto presso il Catasto che attestino con certezza la data di costruzione, pur riscontrata l'esistenza del fabbricato (aerofoto RAS 1968), dedotto che i lavori, per i suddetti riscontri, siano ragionevolmente iniziati prima del 1° settembre 1967, non è comunque dato sapere se allo stato attuale l'immobile possa avere difformità volumetriche da superfetazioni intervenute successivamente al 1° settembre 1967, quindi non è possibile certificarne o meno la liceità urbanistica. Dal raffronto con le planimetrie catastali attuali risultano altresì alcune difformità relative a due tettoie e alla porta di comunicazione tra il locale commerciale e l'abitazione ad uso residenziale

In definitiva dall'esame di tutta la documentazione esaminata dallo scrivente non si può dire con certezza che nell'immobile possano essere state eseguite o meno superfetazioni successive alla data del 01/09/1967, e nello specifico il volume relativo al locale di sgombero 3 della porzione di immobile adibita a residenza (LOTTO 2).

Il sottoscritto CTU riferisce che nulla si può dire in merito, pertanto, per quanto non a conoscenza o non verificabile allo stato attuale, si rimane a disposizione per integrare ed aggiornare la presente Consulenza qualora dovessero palesarsi ulteriori documentazioni in proposito.



Per il l'immobile LOTTO 2 in esame sarà necessario presentare un Accertamento di conformità i cui costi sono da intendersi ricompresi nel range di aleatorietà della stima effettuata (Quesito N° 13).

Per il l'immobile LOTTO 1 sarà necessario presentare un Accertamento di conformità con opere relative alla chiusura della porta di comunicazione con l'appartamento (Lotto 1) i cui costi della pratica edilizia e delle opere edili sono da intendersi ricompresi nel range di aleatorietà della stima effettuata (Quesito N° 13).

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura del bene pignorato, si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti individuati senza procedere a frazionamenti.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato pro quota di 1/1 dell'intero ed è di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 1/1.

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Lo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato ha potuto riscontrare che l'immobile in esame è nel possesso dell'esecutata, tant'è che al sopralluogo ha partecipato la signora [REDACTED].



QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale....)

Per il fabbricato in questione non risulta essere costituito alcun condominio e, di conseguenza, non vi sono vincoli e/o oneri, di natura condominiale; si precisa inoltre che, da quanto è dato sapere e potuto riscontrare dall'esame del sito della Regione Sardegna relativo ai vincoli ([Sardegna Geoportale](#)), non vi sono vincoli sull'immobile.

QUESITO N° 12

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico....)

È stato ispezionato l'Inventario delle terre civiche predisposto dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della Regione Sardegna (Determina di Accertamento ARGEA.REG_DET.R.0005253.04-10-2018 e non risulta uso civico. Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per comparazione diretta



Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;



- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per “generi di largo e generale consumo”);
- livello di qualificazione dell’ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell’unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- età dell’edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d’accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all’ordinaria



- destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
 - caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile



localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

Tabelle dell'Orefice

		<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche	di	10%	30%
localizzazione			
Caratteristiche di posizione		10%	20%
Caratteristiche tipologiche		20%	25%
Caratteristiche produttive		10%	25%
Totale		50%	100%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

I valori di riferimento dei parametri utilizzati sono:



	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Totale	40	75

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

Dalla cui analisi si ottiene la quotazione al mq dell'immobile.



LOTTO 1

Comune di Uras (OR), Via Eleonora D' Arborea n.29

Locale Commerciale (negozi)

N.C.E.U. Foglio 22, Mappale 3941, sub 1, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 15 mq,

Superficie catastale 28 m², rendita euro 113,88, piano T

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al mq commerciale in prossimità della zona in esame sono dell'ordine massimo di 550,00 Euro.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **ORISTANO**

Comune: Uras

Fascia/zona: Centrale/Centro Edificato

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	150	220	L	0,7	1,0	L
Negozi	NORMALE	365	550	L	1,7	2,5	L

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Uras

Zona Centrale/Via Eleonora**Negozi - Stato Normale**

- a) Valore minimo 365,00 €/mq
- b) Valore massimo 550,00 €/mq

Lo scrivente, sulla base delle dimensioni, dello stato di manutenzione ed uso dell'immobile e della situazione economica regionale ed internazionale che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, risultando l'immobile in posizione strategica per il centro abitato, sulla strada principale di Uras, valutata la prospicienza, valutata la dimensione e la distribuzione del locale, la fruibilità dello stesso e degli accessori, la qualità dei materiali impiegati, lo stato d'uso, le condizioni di manutenzione ordinaria, ecc., stabilisce che si può adottare il valore massimo di riferimento per i negozi a cui andrà effettuato un opportuno deprezzamento per la vetustà dell'immobile, per la mancata manutenzione delle facciate e degli interni, per l'adeguamento funzionale alla corretta situazione di progetto approvato che implica eventualmente lavori di chiusura della porta, ecc., ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%), considerata altresì l'incertezza di conformità urbanistica per la mancanza di documentazione che ne attesti appieno la liceità urbanistica, si può ottenere il più probabile valore di mercato attuale applicando il coefficiente correttivo pari a 0,80 al prezzo massimo per i negozi di tipo normale di 550 €/m², quindi ritiene opportuno applicare un



valore pari a quello massimo del range individuato in precedenza ridotto del **20%**, nel dettaglio si adotterà:

$V_{comm} = 550,00 \text{ €/mq} - 20\% = 440 \text{ €/mq}$ Per quanto detto sopra sarà:

$V_{comm} = 31,08 \text{ mq} \times 440,00 \text{ €/mq} = 13.675,80 \text{ €}$

i.c.t. $V_{comm} = 13.675,80 \text{ €}$

Che arrotondato è pari a: **13.600,00 € (euro tredicimilaseicento /00)**



LOTTO 2

Comune di Uras (OR), Via Eleonora D' Arborea n.33

Civile abitazione

N.C.E.U. Foglio 22, Mappale 3941, sub 2, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani,

Superficie catastale totale 175 m², rendita euro 229,82, piano T-1

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al mq commerciale in prossimità della zona in esame sono dell'ordine massimo di 550,00 Euro e minimo di 370 euro.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia:** ORISTANO**Comune:** Uras**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	370	550	L	1,5	2,2	L

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Uras

Zona Centrale/Via Eleonora**Abitazioni civili - Stato Normale**

- a) Valore minimo 370,00 €/mq
b) Valore massimo 550,00 €/mq

Lo scrivente, sulla base delle dimensioni, dello stato di manutenzione ed uso dell'immobile e della situazione economica regionale ed internazionale che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, risultando l'immobile in posizione strategica per il centro abitato, sulla strada principale di Uras, valutata la prospicienza, valutata la dimensione e la distribuzione del locale, la fruibilità degli stessi e delle pertinenze, la qualità dei materiali impiegati, lo stato d'uso, le condizioni di manutenzione ordinaria, ecc., si può adottare il valore minimo di riferimento per le abitazioni civili a cui andrà effettuato un opportuno deprezzamento pari al (20%) per la vetustà dell'immobile e per le condizioni di fatiscenza e inagibilità di tre locali e delle pertinenze collabenti (tettoia cortile 2), per la mancata manutenzione e completamento delle facciate e degli interni, per la mancanza dell'impianto di riscaldamento / raffrescamento, per la vetustà dell'impianto elettrico, considerata altresì la presenza di amianto nelle coperture, ecc., e in aggiunta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%), considerata altresì l'incertezza di conformità urbanistica per la mancanza di documentazione che ne attesti appieno la liceità urbanistica, si può ottenere il più probabile valore di mercato attuale applicando il coefficiente correttivo pari a 0,70 al prezzo



massimo per le abitazioni civili di tipo normale di 370 €/m² , quindi ritiene opportuno applicare un valore pari a quello minimo del range individuato in precedenza ridotto del **30%**, nel dettaglio si adotterà:

$V_{comm} = 370,00 \text{ €/mq} - 30\% = 259 \text{ €/mq}$ Per quanto detto sopra sarà:

$V_{comm} = 158,40 \text{ mq} \times 259,00 \text{ €/mq} = 41.025,60 \text{ €}$

i.c.t. $V_{comm} = 41.025,60 \text{ €}$

Che arrotondato è pari a: **41.000,00 € (euro quarantunomila /00)**

QUESITO N° 14

(informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione)

Non essendo gli immobili appartenenti a un condominio costituito, non sono state riscontrate spese di gestione condominiale.



QUADRO RIASSUNTIVO**- Lotto 1**

Quota di 1/1 di locale commerciale (negozi) di 31,08 m² commerciali in Uras via Eleonora D' Arborea n. 29

- Lotto 2

Quota di 1/1 di Civile abitazione di 158,40 m² commerciali in Uras via Eleonora D' Arborea n. 33

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è pari a **54.600,00 €** meglio riepilogato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
MONASTIR		
1	Negozi P.T.	€ 13 600,00
2	Civile Abitazione P. T.-1	€ 41 000,00
TOTALE		€ 54 600,00



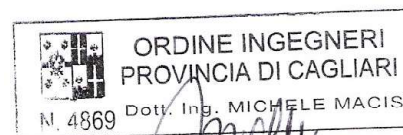
Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e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

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

Cagliari, 07.07.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis



ALLEGATI

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 1bis - Foto Aeree storiche Sardegna Geoportale;
- All. 2 - Accesso agli atti;
- All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie;
- All. 4 - Copia Atti di provenienza;
- All. 4 - Copia Progetti Concessioni Agibilità
- All. 6 - Rilievi Stato Attuale
- All. 7 - Verbali di sopralluogo
- All. 8 - Certificato di stato civile
- All. 9 - Valori suggeriti dall'Osservatorio Agenzia delle Entrate

