

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.105,42	16



INCARICO

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Irgoli (NU) - via Lamarmora, 16, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale sito nel centro storico di Irgoli, precisamente in via Lamarmora 16. Il fabbricato ha due ingressi indipendenti: uno al numero 16 (ingresso principale) e uno al 18 (ingresso secondario alla corte). Si sviluppa su due piani fuori terra. Ricade nella zona urbanistica A1 del PUC di Irgoli e isolato 21E della Zona A del Piano Particolareggiato Centro storico di Irgoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Irgoli (NU) - via Lamarmora, 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata depositata la relazione notarile che attesta la provenienza del bene e i titoli esecutivi. Tuttavia nelle trascrizioni, essendo un bene ereditato, non sono presenti le accettazioni tacite o espresse dell'eredità da parte dell'esecutato, in forza del testamento olografo a suo favore, o dei creditori, in forza della successione legittima presentata all'Agenzia delle Entrate. Nelle trascrizioni manca anche la trascrizione della sentenza a favore dell'esecutato che lo rende proprietario dell'immobile in maniera esclusiva. Fatta istanza al GE, per segnalare la mancata continuità delle trascrizioni, il GE ha disposto che i creditori provvedessero alla trascrizione del titolo



esecutivo (la sentenza n.229/2018) e il 12.06.2025 è stato trascritto alla Conservatoria di Nuoro. (all. 21)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'immobile, visto il testamento olografo a suo favore e la Sentenza n.229/2018 del 26.04.2018 che gli attribuisce la piena proprietà dell'immobile. Sentenza che è stata trascritta il 12.06.2025 (all.21)

CONFINI

L'immobile confina a sud e ovest con la via Lamarmora, a nord con altro fabbricato mapp. 3635 ed a ovest con altro fabbricato mapp. 3694.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT e P1	135,41 mq	135,41 mq	1	135,41 mq	0,00 m	PT e P1
Terrazza coperte PT	8,11 mq	8,11 mq	0,35	2,84 mq	0,00 m	T
Terrazza coperte P1	17,83 mq	17,83 mq	0,35	6,24 mq	0,00 m	1
Corte ingresso principale	22,86 mq	22,86 mq	0,1	2,29 mq	0,00 m	T
Corte ingresso retro	91,60 mq	91,60 mq	0,1	9,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				155,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 25/11/1995 al 12/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1707 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,01
Dal 12/11/2010 al 27/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1707 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 201 mq Rendita € 267,01 Piano T-1
Dal 27/04/2018 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1707 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 201 mq Rendita € 267,01 Piano T-1

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'immobile, visto il testamento olografo a suo favore e la Sentenza n.229/2018 del 26.04.2018 che conferma la piena proprietà dell'immobile. La Sentenza non è stata trascritta, né volturata, per questo motivo come intestazione catastale ci sono tutti gli eredi, secondo successione legittima, di **** Omissis ****.

Fatta istanza al GE, per segnalare la mancata continuità delle trascrizioni, il GE ha disposto che i creditori provvedessero alla trascrizione del titolo esecutivo (la sentenza n.229/2018) e il 12.06.2025 è stato trascritto alla Conservatoria di Nuoro e volturato in catasto. (all. 21-22)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1707			A3	6	5,5 vani	201 mq	267,01 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	1707				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale per quanto concerne gli interni (si nota solo una differenza nel piano terreno dove non è segnalata la cucina ricavata in parte del vano scale e l'apertura di una porta di comunicazione tra la camera e il deposito). Si riscontra un abuso edilizio all'esterno del fabbricato, nella corte a cui si accede da via Lamarmora 18, ovvero la realizzazione di una tettoia delle dimensioni di 3.46m x 4.6m e di un vano caldaia delle dimensioni di 6.4m x 3m con copertura in eternit. (all.13)

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa. E' stata depositata la relazione notarile che attesta la provenienza del bene e i titoli esecutivi. Tuttavia nelle trascrizioni, essendo un bene ereditato, non sono presenti le accettazioni tacite o espresse dell'eredità da parte dell'esecutato, in forza del testamento olografo a suo favore, o dei creditori, in forza della successione legittima presentata all'agenzia delle entrate. Nelle trascrizioni manca anche la trascrizione della sentenza a favore dell'esecutato che lo rende proprietario dell'immobile in maniera esclusiva e la relativa voltura catastale. Fatta istanza al GE, per segnalare la mancata continuità delle trascrizioni, il GE ha disposto che i creditori provvedessero alla trascrizione del titolo esecutivo (la sentenza n.229/2018) e il 12.06.2025 è stato trascritto alla Conservatoria di Nuoro. (all. 21)

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo. Durante il sopralluogo, l'occupante stava procedendo alla manutenzione ordinaria del bene con tinteggiatura delle stanze al piano terra. È provvisto delle utenze idriche, elettriche attive e intestate all'occupante.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo. Durante il sopralluogo, l'occupante stava procedendo alla manutenzione ordinaria del bene con tinteggiatura delle stanze al piano terra. E' provvisto di tutte le utenze idriche, elettriche attive ed intestate all'occupante.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, quindi non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale sito nel centro storico di Irgoli, precisamente in via Lamarmora 16. Il fabbricato ha due ingressi indipendenti: uno al numero 16 (ingresso principale) e uno al 18 (ingresso secondario alla corte). Si sviluppa su due piani fuori terra.

Ricade nella zona urbanistica A1 del PUC di Irgoli e isolato 21E della Zona A del Piano Particolareggiato Centro storico di Irgoli.

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967. La Licenza Edilizia n.140/1971 (pratica edilizia a nome della sig.ra **Omissis**, madre dell'esecutato) ha come oggetto "Lavori di sistemazione interna nella propria casa di civile abitazione e costruzione di un gabinetto e di un vano scala".

Lo stato dei luoghi risulta essere sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegata alla Licenza Edilizia 140/1971. Si riscontra un abuso edilizio all'esterno del fabbricato, nella corte a cui si accede da via Lamarmora 18, ovvero la realizzazione di una tettoia delle dimensioni di 3.46m x 4.60m e di un vano caldaia delle dimensioni di 3m x 6.4m con copertura in eternit. Entrambi gli abusi non possono essere sanati e dovranno essere demoliti per riportare l'immobile alla situazione di conformità. Le spese di demolizione, conferimento a discarica delle macerie, intervento ditta specializzata per rimozione e incapsulamento eternit, sono stimate per circa 6000,00€ a cui si sommano le spese per la pratica edilizia per le difformità interne stimata a circa 3000,00€ e i lavori che dovranno essere eseguiti per spostare l'impianto di riscaldamento (stufa termocamino) dal locale abusivo stimata circa 4000,00€, per un totale complessivo di 13000,00€ di spese.

L'immobile, oggetto di esecuzione, si sviluppa su due livelli fuori terra.

Ha accesso diretto dalla via Lamarmora sia al numero 16, con ingresso principale, che al numero 18, con ingresso secondario.

Utilizzando l'ingresso principale, si accede alla corte interna, alla veranda d'ingresso dove troviamo 3 porte: il bagno, l'ingresso al disimpegno e il locale deposito.

Dal disimpegno si accede alle due camere, alla cucina posta nel sottoscala, alla scala interna che conduce al piano primo dove abbiamo altre due camere da letto e veranda. Proseguendo nel vano scala possiamo accedere anche al solaio di copertura piano.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con muratura di pietra e in blocchi di cls. I tramezzi di divisione interna sono stati realizzati con mattoni forati. I solai di calpestio e interpiano sono in laterocemento, nel solaio di copertura è presente una guaina bituminosa. E' consigliato un rinnovo della guaina bituminosa per evitare infiltrazioni d'acqua nella veranda al piano primo. L'edificio è completamente intonacato al civile sia all'esterno che all'interno, allo stesso modo è tinteggiato. I pavimenti e i rivestimenti sono del tipo grès ceramico, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. È stata installata una stufa termocamino a legna nel locale abusivo nella corte canalizzata con impianto a radiatori nell'abitazione e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. Nel bagno vi è comunque uno scaldacqua elettrico da 30 litri. L'occupante ha dichiarato, durante il sopralluogo, che tutto l'impianto di riscaldamento è stato da lui acquistato. Non vi è libretto delle manutenzioni, così come l'immobile non è provvisto di certificazione degli impianti elettrici e idrico-sanitari, né di agibilità, né di certificazione energetica.

Ho predisposto la certificazione energetica che viene allegata a uso esclusivo della valutazione immobiliare; non è stata depositata al Catasto Energetico Regionale.

Viene allegata la documentazione fotografica degli esterni e interni del fabbricato.

Attualmente l'appartamento è occupato senza titolo dal sig. **** Omissis ****, la moglie e la suocera come residenza principale (all.19).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis ****, erede delle sig. **** Omissis ****, insieme alla moglie e alla suocera. L'intestazione della fornitura elettrica, idrica e rifiuti urbani sono a nome del sig. **** Omissis **** che dichiara di occupare l'immobile dal 2010 circa. L'ufficiale della Polizia Municipale ha confermato che l'indirizzo di residenza del sig. **** Omissis **** e della moglie è presso l'immobile oggetto di esecuzione. Non è stato fornito alcun contratto di locazione o comodato d'uso gratuito. (all.19)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2011	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fancello Gianni	07/03/2011	1954	1357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	10/03/2011	2324	1632
		Registrazione			
Dal 13/07/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2011	461	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	13/07/2011	7497	5245
		Registrazione			
Dal 12/06/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	27/04/2018	345	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	12/06/2025	6683	5627

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si evince il titolo che determina la proprietà originale della de cuius **** Omissis ****.

Tra le trascrizioni, essendo un bene ereditato, non sono presenti le accettazioni tacite o espresse dell'eredità da parte dell'esecutato, in forza del testamento olografo a suo favore, o dei creditori, in forza della successione legittima presentata all'Agenzia delle Entrate. Nelle trascrizioni manca anche la trascrizione della sentenza a favore dell'esecutato che lo conferma proprietario dell'immobile in maniera esclusiva.

Fatta istanza al GE, per segnalare la mancata continuità delle trascrizioni, il GE ha disposto che i creditori provvedessero alla trascrizione del titolo esecutivo (la sentenza n.229/2018) e il 12.06.2025 è stato trascritto alla Conservatoria di Nuoro. (all. 21)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Nuoro il 12/06/2025
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 690
Quota: 1/1
Importo: € 9.111,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Nuoro il 12/06/2025
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
Importo: € 9.111,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Nuoro il 12/06/2025

Reg. gen. 6684 - Reg. part. 688

Quota: 1/1

Importo: € 9.111,11

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Nuoro il 12/06/2025

Reg. gen. 6685 - Reg. part. 689

Quota: 1/1

Importo: € 9.111,11

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 22/12/2020

Reg. gen. 11439 - Reg. part. 9298

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 07/06/2021

Reg. gen. 5787 - Reg. part. 4484

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni aggiornate al 18/06/2025 come da ispezione ipotecaria, periodo 01/12/1988 al 17/06/2025, allegata (all.21).

NORMATIVA URBANISTICA

Stralcio delle norme di attuazione del PUC di Irgoli

Il fabbricato ricade nella zona A1 del PUC e isolato 21E della Zona A del Piano Particolareggiato Centro Storico
"Art.25 - Zona A - Insediamenti storici (centro storico)

La zona A, come già precisato, è costituita da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi. Il PPR ha individuato il Centro di Antica e Prima Formazione, che costituisce il primo nucleo degli insediamenti urbani. Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio di Piano della RAS ha verificato la perimetrazione riportata nella cartografia del PPR, confrontandola con quella della zona A del PUC, sono state individuate all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, due sottozone come di seguito:

- sottozona A1: sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi saranno orientati, prevalentemente, alla sostanziale conservazione degli edifici e delle aree pertinenziali. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

(...)

Nelle sottozone A1 e A2, il PP del Centro Storico, tenderà a recuperare i caratteri tipici del centro storico, attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive espresse, preferibilmente attraverso abachi, che limitano fortemente la discrezionalità dei singoli interventi (art.52 commi 5 e 7 delle NTA del PPR). (...)



Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ricostruzione edilizia nel rispetto delle tipologie edilizie, delle caratteristiche costruttive individuate nell'abaco allegato e facente parte integrante delle seguenti norme. Gli interventi sono volti ad ottenere anche una trasformazione dell'organismo edilizio che rappresenti un miglioramento sia statico sia degli standard abitativi, ma che conservi o accresca la sua congruenza con un architettura consona alla zona A, sia per tipo che per elementi costruttivi e finiture. Possono essere introdotte delle soluzioni architettoniche anche moderne, ma rispettose degli archetipi edilizi e coerenti, per materiali e colori, con l'edilizia tradizionale. (...)

Sono ammessi interventi di nuova edificazione anche a seguito di demolizione di un fabbricato incongruo con il tessuto storico, secondo i parametri della sottozona A1 come individuate nel RE vigente, ma nei limiti imposti dalla tipologia tradizionale. La tipologia edilizia scelta prevale sugli eventuali limiti dai confini del lotto e dai fabbricati e sull'indice della superficie coperta che non può superare il 70% della superficie dell'intero lotto. (...)

Qualsiasi intervento edilizio riguardante la modifica della sagoma esteriore degli edifici, le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica preventiva."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Licenza Edilizia n°140 del 26/11/1971.

La presente Licenza edilizia si riferisce a "Lavori di sistemazione interna nella propria casa di civile abitazione e costruzione di un gabinetto e di un vano scala". Il fabbricato era stato costruito ante 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla Licenza Edilizia 140/1971. Si riscontra un abuso edilizio all'esterno del fabbricato, nella corte a cui si accede da via Lamarmora 18, ovvero la realizzazione di una tettoia delle dimensioni di 3.46m x 4.60m e di un vano caldaia delle dimensioni di 3m x 6.4m con copertura in eternit. Entrambi gli abusi non possono essere sanati e dovranno essere demoliti per riportare l'immobile alla situazione di conformità. Le spese di demolizione, conferimento a discarica delle macerie, intervento ditta specializzata per rimozione e incapsulamento eternit, sono stimate per circa 6000,00€ a cui si sommano le spese per la pratica edilizia per le difformità interne stimata a circa 3000,00€ e i lavori che dovranno essere eseguiti per spostare l'impianto di riscaldamento stufa



termocamino dal locale abusivo stimata circa 4000,00€, per un totale complessivo di 13000,00€ di spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Irgoli (NU) - via Lamarmora, 16, piano T-1
Trattasi di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale sito nel centro storico di Irgoli, precisamente in via Lamarmora 16. Il fabbricato ha due ingressi indipendenti: uno al numero 16 (ingresso principale) e uno al 18 (ingresso secondario alla corte). Si sviluppa su due piani fuori terra. Ricade nella zona urbanistica A1 del PUC di Irgoli e isolato 21E della Zona A del Piano Particolareggiato Centro storico di Irgoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1707, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1707, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.105,42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Irgoli (NU) - via Lamarmora, 16, piano T-1	155,94 mq	834,33 €/mq	€ 130.105,42	100,00%	€ 130.105,42
Valore di stima:					€ 130.105,42

Valore di stima: € 130.105,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione abusi edilizi nella corte	6000,00	€

Spostare impianto di riscaldamento centralizzato	4000,00	€
Pratica sanatoria difformità interne	3000,00	€

Valore finale di stima: € 117.105,42

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Descrizione Comparabili

COMPARABLE 1: Appartamento su due piani in vendita in via Karol Wojtyla, 14 - Galtellì (all. 15 - fonte:idealista.it)

COMPARABLE 2: Casa indipendente in Vendita in Via Funt. Manna a Irgoli (all.16 - fonte:casa.it)

COMPARABLE 3: Casa indipendente in vendita a Galtellì (all.17 - fonte:idealista.it)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	140.000	104.500	149.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	13/01/2025	09/09/2024	26/07/2024	11/09/2025
Differenziale (in mesi)	8	12	14	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	180,00	170,00	123,00	155,94
Prezzo unitario a m ²	778	615	1.211	
Differenziale	-24,06	-14,06	32,94	
Prezzo marginale	615	615	615	
Prezzo della caratteristica	-14.797	-8.647	20.258	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Rialzato	Rialzato	Rialzato
Valore numerico		0,5	0,5	0,5
Differenziale	0,5			
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Buono	Normale
Valore numerico	2	2	3	2
Differenziale	0	0	-1	
CLASSE ENERGETICA				
Classe Energetica	0,9	0,9	0,92	0,92
IMPIANTO RISCALDAMENTO				
Impianto riscaldamento	0,9	0,9	0,9	1,05
Valore numerico				1,00
Differenziale	1,00	1,00	1,00	
RISULTATI				
Prezzo corretto	125.203	95.853	169.258	
Prezzo corretto unitario al m ²	696	564	1.376	

Prezzo corretto medio	130.105	130.105	130.105
Scarto %	-3,77	-26,33	30,09
Scarto assoluto	-4.902	-34.252	39.153

SPESA PER ADEGUAMENTI	Importo
Demolizione abusi edilizi nella corte	€ 6.000,00
Spostare impianto di riscaldamento centralizzato	€ 4.000,00
Pratica sanatoria difformità interne	€ 3.000,00
Totale	€ 13.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 834,33
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 33.643,26
Valore OMI: € 81.478,65
Valore stimato: € 117.105,42 = (€ 834,33 x m² 155,94 - € 13.000,00)
Divergenza con stima monoparametrica -4,29%
(€ 117.105,42 - € 122.355,92) / € 122.355,92

VALORE STIMATO € 117.105,42 <i>(euro centodiciassettemilacentocinque/42)</i>
--

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siniscola, li 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Ambra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune Irgoli
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Fabbricati Fg.36 mapp.1707 (Aggiornamento al 26/10/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fg.36 mapp.1707
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa Terreni Fg.36 mapp.1707
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria Fg.36 mapp.1707 (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 11.12.2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 16.12.2024
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta proroga termini 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 16.01.2025
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 140/1971 e Progetto
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - Planimetria con evidenziati abusi edilizi
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale con evidenziate difformità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Borsino OMI 2°Semestre 2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 1 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 16 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 2 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 17 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 3 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richiesta Delucidaz GE+ProrogaTermini
- ✓ N° 19 Altri allegati - Dichiarazione stato occupazione immobile (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificazione Energetica 02-2025
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria aggiornata con trascrizione (Aggiornamento al 17/06/2025)
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura Storica CF Fg.36 mapp.1707 - post trascrizione (Aggiornamento al 20/06/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Calcolo Valore Normale OMI2sem2024_Irgoli
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica REs14/2021 (Aggiornamento al 16/01/2025)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.105,42**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Irgoli (NU) - via Lamarmora, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1707, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 1707, Qualità Ente Urbano	Superficie	155,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo. Durante il sopralluogo, l'occupante stava procedendo alla manutenzione ordinaria del bene con tinteggiatura delle stanze al piano terra. E' provvisto di tutte le utenze idriche, elettriche attive ed intestate all'occupante.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato indipendente a destinazione residenziale sito nel centro storico di Irgoli, precisamente in via Lamarmora 16. Il fabbricato ha due ingressi indipendenti: uno al numero 16 (ingresso principale) e uno al 18 (ingresso secondario alla corte). Si sviluppa su due piani fuori terra. Ricade nella zona urbanistica A1 del PUC di Irgoli e isolato 21E della Zona A del Piano Particolareggiato Centro storico di Irgoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

