

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17

In data 05/07/2023, il sottoscritto Geom. Biscu Sofia, con studio in Via Eugenio Montale, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email geom.sofia.biscu@gmail.com, PEC sofia.biscu@geopec.it, Tel. 0784 1945516, Fax 0784 1945516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mamoiada (NU) - via Pasubio, 11

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato residenziale disposto su tre livelli, (terra, primo e sottotetto) edificato alla via Pasubio 11 angolo via Roma, del centro abitato di Mamoiada (NU).

Il tessuto storico urbano cui il bene è insediato è caratterizzato, pressochè esclusivamente da costruzioni residenziali che, per epoca di costruzione, tipologia e progettualità applicata, risultano essere prive di significato architettonico o valenza storica, nonostante esso ricada all'interno del perimetro che ben definisce il centro storico del paese.

E più precisamente, il rione nel quale insiste il bene, denominato "Su Fossu", trova collocazione nella parte alta del paese e lo si raggiunge percorrendo quasi per la sua interezza la via Nuoro, fino ad intersecare la Strada Provinciale 22, per poi svoltare a sinistra e poco dopo alla destra per immettersi alla via Tevere; quest'ultima conduce direttamente alla via Pasubio, nonchè all'immobile interessato da valutazione.

Detto rione e i fabbricati che lo compongono, contrariamente a quanto dichiarato urbanisticamente, è privo di quelle finiture a valenza storica e caratteristica tipologica che ne identificano di fatto il centro matrice dei paesi nostrani.

La viabilità urbana è rifinita ad asfalto e cemento, priva di illuminazione pubblica, di marciapiede e di stalli per sosta delle auto, nonchè di quelle opere di completamento proprie di un isolato urbano.

Così come il bene oggetto di valutazione, che seppur nel 2010 sia stato oggetto di rilevante ristrutturazione, nulla esalta o conserva in materia di originaria edificazione del tessuto storico a cui appartiene.

I prospetti, prospicienti le pubbliche vie sono semplici e lineari ad eccezione di una parete di forma parzialmente curva; sono tinteggiati in tempera di colore panna e le pareti interne ai balconi di colore verde acqua.

Gli infissi color legno richiamano la colorazione della gronda e dei pluviali discendenti, nonchè appaiono in perfetto abbinamento con lo sbalzo del solaio in travi e travetti di legno della medesima colorazione.

L'immobile è disposto su tre livelli ove al piano terra si sviluppa la zona giorno e al piano primo la zona notte, così come è adibito al medesimo uso il piano sottotetto.

Il piano terra e il piano primo sono stati oggetto oltre che della suddetta ristrutturazione, di una contestuale opera di abbattimento delle barriere architettoniche avvenuta attraverso la dotazione del collegamento interno con ascensore, nonchè all'adeguamento all'utilizzo degli ambienti da parte di portatori di handicap.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mamoiada (NU) - via Pasubio, 11

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

Il fabbricato è in posizione tale da confinare con la via Pasubio e con la via Roma, nonchè ad esser stato realizzato in aderenza con altra costruzione, quest'ultima censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Mamoiada, al foglio 11 mappale 1908.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,65 m	Terra
Abitazione	33,15 mq	55,00 mq	1	56,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	31,85 mq	47,00 mq	0,33	15,51 mq	1,68 m	Sottotetto
Balcone scoperto	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2006 al 04/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 308 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano T-1
Dal 04/04/2008 al 06/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 308 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 242,73
Dal 06/10/2009 al 09/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 308 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 242,73 Piano T-1
Dal 09/08/2011 al 02/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 308 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale mq 101,00; escluse aree scoperte mq 97,00 mq Rendita € 218,46 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	308			A3	5		mq 101,00; escluso aree scoperte mq 97,00 mq	218,46 €	T-1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate - Territorio, rispetto a quanto rinvenuto sui luoghi, presentano delle difformità in materia di altezze interne e di errata rappresentazione di una parete divisoria al piano primo.

La regolarizzazione delle suddette discrasie avviene con la predisposizione di un pratica di Variazione catastale Docfa, ove si indica per la causale la dicitura di "esatta rappresentazione grafica".

Nessuna.

**PATTI**

Nessuno.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di valutazione è definibile sufficiente, ovvero la classe qualitativa intermedia tra un buono stato conservativo, definibile quando sono necessarie solo manutenzioni ordinarie e uno stato mediocre, quando oltre che alle opere di manutenzione e riparazione ordinarie, si rendono necessari anche interventi straordinari di notevole costo, che nel nostro caso si tratta della risoluzione di un importante fenomeno infiltrativo presente nel solaio intermedio in prossimità della terrazza di copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna rinvenibile agli atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato espone le tre facciate libere rispettivamente a nord, a ovest e a sud, quella in aderenza ad est, garantendo così un buon livello di godimento della luminosità naturale.

Il bene risulta privo di area cortilizia tale da avere gli affacci direttamente prospicienti la viabilità pubblica.

La struttura portante è costituita da blocchi di granito squadrati e i solai intermedi sono stati realizzati in laterocemento del tipo tradizionale, mentre quello di copertura è in legno.

Il solaio del piano terra si presenta non perfettamente piano, bensì leggermente ricurvo con le estremità ribassate.

Il solaio del piano primo è invece interessato da un importante fenomeno infiltrativo in essere, tale da presentare le muffe e gli aloni di umidità in prossimità dei travetti, evidenziando perfettamente la direzionalità dell'orditura dello stesso.

E' evidente il rifacimento ad epoca recente del solaio di copertura, riconducibile al noto intervento di ristrutturazione del 2010.

Le altezze interne del piano terra e del piano sottotetto, rispettivamente di m 2,65 e 1,69, quest'ultima mediata, non rispettano il requisito minimo di abitabilità, diversamente dal piano intermedio la cui altezza è pari a m 2,80.

La tramezzatura interna presenta vari spessori ed è tinteggiata in tempera chiara, necessitante di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione interna così come il rivestimento della scala, sono realizzate con la medesima mattonella di forma quadrata, la prima posata a 45 gradi; il rivestimento dell'angolo cottura e delle pareti dei servizi igienici, realizzati invece con mattonelle di minori dimensioni e a fantasia monocolore, il tutto in gres porcellanato di seconda o terza scelta, privo di qualsivoglia prestigio estetico o architettonico e riconducibili a epoca recente.

Gli infissi esterni presentano la struttura in alluminio laccato color legno, dotati di vetrocamera e taglio termico, con apertura regolare e a vasistas, quelli interni in legno tamburato a battente e pannello cieco e il portoncino di ingresso del tipo blindato.

L'impianto elettrico, con utenza attiva e perfettamente funzionante, presenta l'apparecchiatura del tipo commerciale di fattura economica in materiale plastico bianco; tutti i piani sono dotati di videocitofono e presa tv; il quadro elettrico e il contattore sono incassati a muro in prossimità dell'ingresso.

Anche l'impianto idrico si presenta con utenza attiva e funzionante; l'acqua calda sanitaria (acs) viene prodotta da due boiler, uno installato al piano primo, ed uno al piano sottotetto.

L'impianto termico è composto da un sistema di condizionamento parziale, poichè in alcuni vani è presente la sola predisposizione, è presente infatti solamente una pompa di calore a servizio di una camera al piano primo, ed una nel vano sottotetto. Il piano terra viene invece riscaldato con stufa ad alimentazione a pellet o simili.

L'immobile, anche a seguito delle pratiche urbanistiche di cui alle Concessioni n.40/2009 e n.31/2010, è stato modificato al fine del superamento delle barriere architettoniche e più precisamente:

nel tratto di pavimentazione in prossimità del portoncino di ingresso è stato realizzato un leggero dislivello verso l'interno al fine di agevolare l'ingresso al piano; il servizio igienico del piano primo è stato ampliato ed equipaggiato al fine del comodo utilizzo da parte di portatori di handicap, e non ultimo, è stato installato un ascensore interno che dal piano terra conduce al piano primo, e il cui motore, esterno alla vano cabina, si trova in soggiorno all'interno di una nicchia metallica. Lo stesso, quando l'apparecchio è in funzione produce attività



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore Esecutato, dal coniuge e dai loro due figli, quale abitazione principale degli stessi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Il bene venne acquistato dagli esecutati per Sentenza di Usucapione nel 2008, ove non vennero indicati i precedenti proprietari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Nuoro il 12/06/2009  
Reg. gen. 6532 - Reg. part. 1036  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Goveani  
Data: 28/05/2009  
N° repertorio: 103616  
N° raccolta: 32023
- **Atto tra vivi** derivante da Convenzione matrimoniale di separazione dei beni  
Iscritto a Nuoro il 26/10/2009  
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 8936  
Importo: € 0,00

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99  
Iscritto a Nuoro il 21/12/2009  
Reg. gen. 14628 - Reg. part. 2735  
Importo: € 124.492,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 62.246,32  
Rogante: Equitalia Sardegna spa, Agente Riscossione Nuoro, sede di Sassari  
Data: 14/12/2009  
N° repertorio: 20143  
N° raccolta: 2009

### Trascrizioni

- **Sentenza acquisto per Usucapione**  
Trascritto a Nuoro il 27/06/2008  
Reg. gen. 7710 - Reg. part. 5554  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Gli esecutati acquistano per la quota di 1/2 ciascuno. Contro : nessun soggetto indicato.
- **Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Nuoro il 22/03/2011  
Reg. gen. 2880 - Reg. part. 2008  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 04/04/2023  
Reg. gen. 4022 - Reg. part. 3002  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico dell'abitato di Mamoiada, ovvero della Zona Territoriale Omogenea "A" di interesse storico e ambientale, ( regolamentata dall' art. 23 NTA PUC) ed individuato all'isolato 21 unità edilizia 19 delle tavole grafiche del Piano Particolareggiato.

L'immobile, secondo quanto dichiarato nella richiesta di autorizzazione edilizia del 29.09.2010, è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Sempre all'interno della medesima richiesta, questa volta nell'elaborato All.1 Relazione, la data di prima edificazione viene indicata quale 1929.

Il primo titolo edilizio riconducibile all'immobile è quindi l'Autorizzazione all'Esecuzione di Opere n. 40 del 10.08.2009, riguardante un intervento di "manutenzione ordinaria e straordinaria...per il superamento delle barriere architettoniche ai fini della L. 13/89 e succ.modd".

L'anno successivo viene rilasciata una nuova Autorizzazione, la n. 31 del 21.10.2010, recante il medesimo oggetto e le medesime opere, a differenza della rinuncia a modificare il lato di accesso all'immobile, lasciando

inalterato lo stesso.

Dette opere consistenti in:

- realizzazione vano ascensore interno e installazione dello stesso;
  - realizzazione servizio igienico adeguato alle esigenze dei portatori di handicap;
  - sostituzione infissi esterni e soglie, rispettando le dimensioni originarie degli stessi;
  - ripristino strutturale delle parti degradate del balcone con successiva posa in opera della pavimentazione previa impermeabilizzazione e coibentazione;
  - rifacimento degli intonaci esterni ormai deteriorati e non più risanabili;
  - tinteggiatura esterna;
  - canale di gronda e discendenti e pluviali in lamiera di rame.;
- sono state tutte realizzate.

Entrambi i fascicoli edilizi si rinvenivano incompleti in materia di allegati.

All'interno del fascicolo documentale è anche presente l'Autorizzazione di Abitabilità n.01/2011, dotata di Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.

## 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 risulta agibile.

L'accesso agli atti documentale, il reperimento degli atti e il rilievo metrico effettuato, ha evidenziato degli aspetti occulti, rilevanti però ai fini della presente valutazione.

La prima pratica edilizia (Aut. 40/2009) è corredata dallo stato di fatto a cui si deve necessariamente fare riferimento, poichè è la prima in ordine temporale e che quindi, di fatto, ne certifica la consistenza.

Detta pratica è composta dallo stato di fatto, dal progetto e dallo schema dei lavori questi ultimi due avuti per il tramite dell'esecutato, e della relazione tecnica.

La seconda ed ultima pratica è corredata della sola relazione tecnica con fotografie, quale unico elaborato progettuale la quale descrive e conferma le opere oggetto della precedente autorizzazione, ad esclusione del solo intervento, non realizzato, riguardante la modifica della posizione di accesso al bene. Null'altro.

A fine lavori, è stata dovutamente adeguata la situazione catastale che però riporta delle discrasie con quanto depositato agli atti (Autorizzazioni Edilizie 40/2009 e 31/2010) e con quanto riscontrato sui luoghi.

In sostanza si ha uno stato di fatto, uno stato di progetto e un accatastamento, tutti difformi tra loro, nonchè difformi dalla realtà dei luoghi.

E più precisamente, se vero è che le opere realizzate nell'intervento eseguito a seguito delle Autorizzazioni, avessero riguardato le sole opere oggetto di progetto, nulla sarebbe cambiato in materia di altezze e volumi.

Diversamente i rileva.

Ovvero, la quota pavimento del piano terra e il solaio di copertura sono stati oggetto di rilevante modifica (vedasi elaborato fotografico allegato alle relazioni); il primo è stato sollevato fino ad arrivare a quota strada (+ 0.60 cm circa con l'eliminazione di n. 2 gradini), modificando così l'altezza interna del piano da m 2,95 (vedasi sezione Aut. 31/2009) a m 2,65 rilevati (rientrante nel 2% di tolleranza); il secondo ha subito una demolizione e ricostruzione non fedele, poichè se prima era in materiale latero cemento avente quote interne pari a 0,78 (o 0,50 vedasi planimetria catastale), colmo 2,30 e 1,61, sui luoghi diversamente si rinviene un tetto in legno con altezze al tavolato rispettivamente pari a 1,36, 2,43 e 1,70.

Posto che ai fini volumetrici, la scheda del piano particolareggiato indica come volume realizzato il dato pari a mc 392,56, e che invece lo stato di fatto ne determina una differenza in eccedenza pari a :

PT mq 56,58 x H (2,95 + 0,20) = mc 178,23

P1 mq 54,95 x H (2,80 + 0,20) = mc 164,85

P2 mq 47,06 x H 1,36 = mc 64,00

---

mc 407,08

detta volumetria risulta essere al di fuori della tolleranza del 2% consentita.

E ancora, si rileva una leggera difformità sulla dimensione delle bucatore per infissi;

Si rileva la realizzazione in posizione differente del vano ascensore;

Si rileva la differente realizzazione del divisorio wc/vano scala posto al piano primo.

Il tutto difforme a quanto autorizzato.

Per quanto tutto sopra accertato, si attesta la non regolarità urbanistica dell'immobile.

La regolarità è ottenibile predisponendo una pratica di Accertamento di Conformità previo ripristino delle falde di copertura alla imposta di solaio originaria, tale da escludere incrementi volumetrici e ricondurre la volumetria a quella dichiarata nella scheda del Piano Particolareggiato - Immobile 21 Unità Edilizia 19.

Detta pratica, verrà redatta con la predisposizione di un nuovo progetto completo delle diverse tavole grafiche cui è norma, del medesimo redatto ai fini paesaggistici e alla redazione di una perizia giurata attestante la consistenza del bene. Al fine della regolarità catastale è pure necessaria la presentazione della pratica catastale in adeguamento. Sarà inoltre soggetto al pagamento delle sanzioni, dei bolli e dei diritti di presentazione, nonchè all'onorario per la prestazione professionale profusa, da corrispondersi al tecnico incaricato.

Il tutto per un impegno economico pari a € 12.000,00 da detrarsi in sede valutazione del bene.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile oggetto di valutazione, a seguito di beneficio di contributo regionale percepito per acquisto, costruzione e recupero prima casa, è stato costituito un vincolo di inalienabilità del bene (Atto di costituzione di vincolo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro Reg. G. 2880 e Reg.Part. 2008 del 24.03/2011) con durata di 5 anni dalla data di fine lavori.

Posto che la data di fine lavori è stata dichiarata al giorno 04.04.2011, detto vincolo essendo volto a scadenza, non ha più alcuna validità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mamoiada (NU) - via Pasubio, 11

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato residenziale disposto su tre livelli, (terra, primo e sottotetto) edificato alla via Pasubio 11 angolo via Roma, del centro abitato di Mamoiada (NU). Il tessuto storico urbano cui il bene è insediato è caratterizzato, pressochè esclusivamente da costruzioni residenziali che, per epoca di costruzione, tipologia e progettualità applicata, risultano essere prive di significato architettonico o valenza storica, nonostante esso ricada all'interno del perimetro che ben definisce il centro storico del paese. E più precisamente, il rione nel quale insiste il bene, denominato "Su Fossu", trova collocazione nella parte alta del paese e lo si raggiunge percorrendo quasi per la sua interezza la via Nuoro, fino ad intersecare la Strada Provinciale 22, per poi svoltare a sinistra e poco dopo alla destra per immettersi alla via Tevere; quest'ultima conduce direttamente alla via Pasubio, nonchè all'immobile interessato da valutazione. Detto rione e i fabbricati che lo compongono, contrariamente a quanto dichiarato urbanisticamente, è privo di quelle finiture a valenza storica e caratteristica tipologica che ne identificano di fatto il centro matrice dei paesi nostrani. La viabilità urbana è rifinita ad asfalto e cemento, priva di illuminazione pubblica, di marciapiede e di stalli per sosta delle auto, nonchè di quelle opere di completamento proprie di un isolato urbano. Così come il bene oggetto di valutazione, che seppur nel 2010 sia stato oggetto di rilevante ristrutturazione, nulla esalta o conserva in materia di originaria edificazione del tessuto storico a cui appartiene. I prospetti, prospicienti le pubbliche vie sono semplici e lineari ad eccezione di una parete di forma parzialmente curva; sono tinteggiati in tempera di colore panna e le pareti interne ai balconi di colore verde acqua. Gli infissi color legno richiamano la colorazione della gronda e dei pluviali discendenti, nonchè appaiono in perfetto abbinamento con lo sbalzo del solaio in travi e travetti di legno della medesima colorazione. L'immobile è disposto su tre livelli ove al piano terra si sviluppa la zona giorno e al piano primo la zona notte, così come è adibito al medesimo uso il piano sottotetto. Il piano terra e il piano



primo sono stati oggetto oltre che della suddetta ristrutturazione, di una contestuale opera di abbattimento delle barriere architettoniche avvenuta attraverso la dotazione del collegamento interno con ascensore, nonchè all'adeguamento all'utilizzo degli ambienti da parte di portatori di handicap.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 308, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Definita la consistenza e le caratteristiche dell'immobile di che trattasi, si può passare alla determinazione del suo più probabile valore di mercato che scaturirebbe da una libera contrattazione, in applicazione dei metodi suggeriti dalla prassi estimale.

Stante l'attuale attività del mercato immobiliare del comune di Mamoiada, si ritiene congruo applicare il metodo così detto di "confronto".

Si assumeranno a base della valutazione quei dati economici che scaturiscono da proposte di compravendita rinvenibili dai più comuni siti presenti in rete da ponderare ai valori rinvenibili dalle aspettative del mercato, dai valori conoscitivi ed ai fini fiscali della Agenzia delle Entrate, oltre ai rilevamenti trasfusi dalle statistiche de "Borsino Immobiliare".

Gli elementi economici rinvenuti saranno oggetto di valutazione, comparati e proporzionati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili oggetto di indagine, rapportate all'oggetto di valutazione.

La risultante emersa ha portato a determinare un valore univoco pari €/mq 400,00 da applicarsi alla superficie convenzionale così come quantificata.

Poiché trattasi di immobile in stato conservativo sufficiente con età di realizzazione 10-20 anni addietro, in virtù dell'importante ristrutturazione a cui è stato assoggettato, la ricerca dei comparabili così ha riguardato beni consimili in un mercato pressochè immobile che definisce il valore di mercato immobiliare ben sotto il valore di costruzione, si ritiene di dover raggugliare il suddetto valore al coefficiente di età, qualità e stato, un valore mediato tra un edificio considerato di qualità media o popolare pari a 0,70, il quale ha la funzione di apportare, per dette caratteristiche correzioni proporzionali di cui la stima necessita.

I

Per i motivi di cui sopra, ed in considerazione ai requisiti che il bene possiede, si ritiene quindi che l'attuale valore di mercato sia pari a € 400,00 a mq. che raggugliato al coefficiente ricavato pari a 0,70, determina un valore complessivo di € 37.032,80, ovvero € 37.000,00.

Al valore così determinato si andrà a detrarre l'importo di € 12.000,00 per la predisposizione delle pratiche volte ad ottenere la regolarità dell'immobile, così determinando un valore all'attualità di € 25.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mamoiada (NU) - via	132,26 mq	189,02 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00

Pasubio, 11				
			Valore di stima:	€ 25.000,00



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.



Nuoro, li 07/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biscu Sofia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mamoiada (NU) - via Pasubio, 11

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato residenziale disposto su tre livelli, (terra, primo e sottotetto) edificato alla via Pasubio 11 angolo via Roma, del centro abitato di Mamoiada (NU). Il tessuto storico urbano cui il bene è insediato è caratterizzato, pressochè esclusivamente da costruzioni residenziali che, per epoca di costruzione, tipologia e progettualità applicata, risultano essere prive di significato architettonico o valenza storica, nonostante esso ricada all'interno del perimetro che ben definisce il centro storico del paese. E più precisamente, il rione nel quale insiste il bene, denominato "Su Fossu", trova collocazione nella parte alta del paese e lo si raggiunge percorrendo quasi per la sua interezza la via Nuoro, fino ad intersecare la Strada Provinciale 22, per poi svoltare a sinistra e poco dopo alla destra per immettersi alla via Tevere; quest'ultima conduce direttamente alla via Pasubio, nonchè all'immobile interessato da valutazione.

Detto rione e i fabbricati che lo compongono, contrariamente a quanto dichiarato urbanisticamente, è privo di quelle finiture a valenza storica e caratteristica tipologica che ne identificano di fatto il centro matrice dei paesi nostrani. La viabilità urbana è rifinita ad asfalto e cemento, priva di illuminazione pubblica, di marciapiede e di stalli per sosta delle auto, nonchè di quelle opere di completamento proprie di un isolato urbano. Così come il bene oggetto di valutazione, che seppur nel 2010 sia stato oggetto di rilevante ristrutturazione, nulla esalta o conserva in materia di originaria edificazione del tessuto storico a cui appartiene. I prospetti, prospicienti le pubbliche vie sono semplici e lineari ad eccezione di una parete di forma parzialmente curva; sono tinteggiati in tempera di colore panna e le pareti interne ai balconi di colore verde acqua. Gli infissi color legno richiamano la colorazione della gronda e dei pluviali discendenti, nonchè appaiono in perfetto abbinamento con lo sbalzo del solaio in travi e travetti di legno della medesima colorazione. L'immobile è disposto su tre livelli ove al piano terra si sviluppa la zona giorno e al piano primo la zona notte, così come è adibito al medesimo uso il piano sottotetto. Il piano terra e il piano primo sono stati oggetto oltre che della suddetta ristrutturazione, di una contestuale opera di abbattimento delle barriere architettoniche avvenuta attraverso la dotazione del collegamento interno con ascensore, nonchè all'adeguamento all'utilizzo degli ambienti da parte di portatori di handicap. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 308, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico dell'abitato di Mamoiada, ovvero della Zona Territoriale Omogenea "A" di interesse storico e ambientale, (regolamentata dall' art. 23 NTA PUC) ed individuato all'isolato 21 unità edilizia 19 delle tavole grafiche del Piano Particolareggiato. L'immobile, secondo quanto dichiarato nella richiesta di autorizzazione edilizia del 29.09.2010, è stato realizzato in data antecedente al 1967. Sempre all'interno della medesima richiesta, questa volta nell'elaborato All.1 Relazione, la data di prima edificazione viene indicata quale 1929. Il primo titolo edilizio riconducibile all'immobile è quindi l'Autorizzazione all'Esecuzione di Opere n. 40 del 10.08.2009, riguardante un intervento di "manutenzione ordinaria e straordinaria...per il superamento delle barriere architettoniche ai fini della L. 13/89 e succ.modd". L'anno successivo viene rilasciata una nuova Autorizzazione, la n. 31 del 21.10.2010, recante il medesimo oggetto e le medesime opere, a differenza della rinuncia a modificare il lato di accesso all'immobile, lasciando inalterato lo stesso. Dette opere consistenti in: - realizzazione vano ascensore interno e installazione dello stesso; - realizzazione servizio igienico adeguato alle esigenze dei portatori di handicap; - sostituzione infissi esterni e soglie, rispettando le dimensioni originarie degli stessi; - ripristino strutturale delle parti degradate del balcone con successiva posa in opera della pavimentazione previa impermeabilizzazione e coibentazione; - rifacimento degli intonaci esterni ormai deteriorati e non più risanabili; - tinteggiatura esterna; - canale di gronda e discendenti e pluviali in lamiera di rame.; sono state tutte realizzate. Entrambi i fascicoli edilizi si rinvergono incompleti in



materia di allegati.

All'interno del fascicolo documentale è anche presente l'Autorizzazione di Abitabilità n.01/2011, dotata di Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Mamoiada (NU) - via Pasubio, 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 308, Categoria A3	<b>Superficie</b>	132,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di valutazione è definibile sufficiente, ovvero la classe qualitativa intermedia tra un buono stato conservativo, definibile quando sono necessarie solo manutenzioni ordinarie e uno stato mediocre, quando oltre che alle opere di manutenzione e riparazione ordinarie, si rendono necessari anche interventi straordinari di notevole costo, che nel nostro caso si tratta della risoluzione di un importante fenomeno infiltrativo presente nel solaio intermedio in prossimità della terrazza di copertura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato residenziale disposto su tre livelli, (terra, primo e sottotetto) edificato alla via Pasubio 11 angolo via Roma, del centro abitato di Mamoiada (NU). Il tessuto storico urbano cui il bene è insediato è caratterizzato, pressochè esclusivamente da costruzioni residenziali che, per epoca di costruzione, tipologia e progettualità applicata, risultano essere prive di significato architettonico o valenza storica, nonostante esso ricada all'interno del perimetro che ben definisce il centro storico del paese. E più precisamente, il rione nel quale insiste il bene, denominato "Su Fossu", trova collocazione nella parte alta del paese e lo si raggiunge percorrendo quasi per la sua interezza la via Nuoro, fino ad intersecare la Strada Provinciale 22, per poi svoltare a sinistra e poco dopo alla destra per immettersi alla via Tevere; quest'ultima conduce direttamente alla via Pasubio, nonchè all'immobile interessato da valutazione. Detto rione e i fabbricati che lo compongono, contrariamente a quanto dichiarato urbanisticamente, è privo di quelle finiture a valenza storica e caratteristica tipologica che ne identificano di fatto il centro matrice dei paesi nostrani. La viabilità urbana è rifinita ad asfalto e cemento, priva di illuminazione pubblica, di marciapiede e di stalli per sosta delle auto, nonchè di quelle opere di completamento proprie di un isolato urbano. Così come il bene oggetto di valutazione, che seppur nel 2010 sia stato oggetto di rilevante ristrutturazione, nulla esalta o conserva in materia di originaria edificazione del tessuto storico a cui appartiene. I prospetti, prospicienti le pubbliche vie sono semplici e lineari ad eccezione di una parete di forma parzialmente curva; sono tinteggiati in tempera di colore panna e le pareti interne ai balconi di colore verde acqua. Gli infissi color legno richiamano la colorazione della gronda e dei pluviali discendenti, nonchè appaiono in perfetto abbinamento con lo sbalzo del solaio in travi e travetti di legno della medesima colorazione. L'immobile è disposto su tre livelli ove al piano terra si sviluppa la zona giorno e al piano primo la zona notte, così come è adibito al medesimo uso il piano sottotetto. Il piano terra e il piano primo sono stati oggetto oltre che della suddetta ristrutturazione, di una contestuale opera di abbattimento delle barriere architettoniche avvenuta attraverso la dotazione del collegamento interno con ascensore, nonchè all'adeguamento all'utilizzo degli ambienti da parte di portatori di handicap.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore Esecutato, dal coniuge e dai loro due figli, quale abitazione principale degli stessi.		