

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murgia Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11

All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Murgia Francesca, con studio in Via Salvo D'acquisto, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email: murgiafrancesc@tiscali.it, PEC: francesca.murgia2@ingpec.eu, Tel. 346 6102870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 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 Nuoro (NU) - Via Ragazzi del '99 n. 13

DESCRIZIONE

Unità immobiliare Fg. 43, part. 110, sub. 6.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Via Ragazzi del '99 n. 13 nel Comune di Nuoro, in una zona prettamente residenziale. E' dotato di ingresso indipendente rispetto allo stabile in cui si trova, e si accede all'unità immobiliare mediante un cortile non di proprietà esclusiva. Nella zona in cui è ubicato l'immobile sono presenti nelle vicinanze diversi esercizi commerciali, scuole e l'ospedale "Zonchello". Lungo la viabilità adiacente sono disponibili diversi parcheggi.

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 Nuoro (NU) - Via Ragazzi del '99 n. 13

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo di uno stabile e alla stessa si accede mediante ingresso indipendente con cancello pedonale sito sulla Via Ragazzi del '99. A Nord confina con il mappale 637, a ovest con il mappale 531, a sud con il mappale 110 e ad est con la Via Iglesias.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	3,85 mq	3,85 mq	0,25	0,96 mq	0,00 m	primo
Terrazza	9,20 mq	12,18 mq	0,25	3,04 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/10/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 04/10/1983 al 04/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 04/08/1985 al 25/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 25/10/1986 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 25/06/2008 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 169,91 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	110	6	1	A3	1	3,5 vani	85 mq	169,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: attualmente l'unità immobiliare risulta sprovvista dei tramezzi interni a delimitazione delle camere.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare a destinazione di civile abitazione, oggetto di stima, si trova attualmente in uno stato di abbandono. A seguito dell'ultimo acquisto sono stati avviati dei lavori interni di ristrutturazione con la completa demolizione dei tramezzi interni, della pavimentazione e dell'intonaco interno delle pareti ed in parte dell'intradosso del solaio, e la totale dismissione degli impianti idrico-fognario ed elettrico. Il portoncino d'ingresso posto al piano in alluminio anodizzato si trova in condizioni abbastanza precarie come pure l'unica porta finestra in legno presente all'interno dei locali. Da quest'ultima si accede ad un balcone in aggetto prospiciente la Via Iglesias attualmente in condizioni statiche da verificare.

All'appartamento si accede mediante una veranda ove è presente la sola impermeabilizzazione in uno stato fatiscente. I prospetti esterni si presentano intonacati ma con presenza di alcune macchie di umidità e risultano privi di tinteggiatura esterna. L'unità immobiliare presenta inoltre una copertura piana sulla quale non è possibile accedere.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla Via Ragazzi del '99 mediante un cancello pedonale e percorrendo un cortile che risulta in comune con la proprietà posta al piano terra, attraverso il quale si giunge ad una scala che porta al piano primo, ossia alla veranda d'ingresso all'appartamento di cui è causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Con la Licenza Edilizia n. 23 del 15/03/1965 è stata autorizzata la proprietà alla realizzazione dell'ampliamento del piano primo di una casa di civile abitazione. Dalla relazione tecnica allegata al progetto approvato si evince che la muratura perimetrale risulta essere realizzata in pietrame locale mista e blocchetti di cls. Il solaio di copertura "misto in ferro e laterizi del tipo SAP". Attualmente l'interno dell'unità immobiliare si presenta in uno stato di avvio di lavori di ristrutturazione non terminati: sono stati demoliti i tramezzi interni, gli intonaci delle pareti perimetrali e parzialmente anche la pavimentazione interna. Gli impianti idrico-fognario ed elettrico completamente dismessi, il portoncino d'ingresso in uno stato fatiscente come pure la porta finestra verso l'unico balcone in aggetto. Si presenta pertanto come un unico locale a pianta libera di forma rettangolare con altezza utile interna di m 3,00.

La copertura è piana non accessibile e sono presenti diverse macchie all'intradosso dovute con molta probabilità ad infiltrazioni d'acqua soprastante. La veranda d'accesso all'appartamento è priva di pavimentazione ed è presente la sola impermeabilizzazione in uno stato precario.

Dal rilievo metrico si evidenziano alcune difformità: la veranda d'ingresso è stata ridotta come pure il pozzo luce interno previsti in progetto approvato, aumentando così lo spazio abitabile e di conseguenza la volumetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1983 al 21/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sau Antonino	04/10/1983	76620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare Nuoro	28/10/1983	5087	
		Registrazione			
Dal 04/08/1985 al 25/10/1986	**** Omissis ****	Testamento olografo - Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Loriga	04/08/1985	519081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/05/2008 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UR di Nuoro	22/05/2008	952/96	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	14/01/2009	226	
		Registrazione			
Dal 11/06/2008 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Loriga Vittorio	11/06/2008	520079	36704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	17/06/2008	5227	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 10/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 17/06/2008
Reg. gen. 7240 - Reg. part. 1223
Importo: € 150.000,00
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Loriga Vittorio
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 520080
N° raccolta: 36705
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Nuoro il 14/01/2020
Reg. gen. 296 - Reg. part. 15
Importo: € 896.087,26
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 448.043,63
Rogante: Pubblico ufficiale: Agenzia delle entrate riscossioni sede Roma
Data: 13/01/2020
N° repertorio: 1144
N° raccolta: 7420
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 06/08/2020
Reg. gen. 6512 - Reg. part. 624
Importo: € 7.000,00
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 4.621,54
Rogante: Giudice di Pace di Novara
Data: 28/01/2019
N° repertorio: 78

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Nuoro il 17/06/2008
Reg. gen. 7237 - Reg. part. 5227

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 22/10/2013
Reg. gen. 10208 - Reg. part. 8448
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 03/02/2014
Reg. gen. 862 - Reg. part. 748
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 26/07/2023
Reg. gen. 8887 - Reg. part. 7040
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico presente attualmente presso il Comune di Nuoro è il PUC, Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e P.A.I.
L'immobile oggetto di stima risulta inserito nella Z.T.O. B1/3

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.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nuoro si evince la presenza della seguente documentazione:

- Pratica edilizia n. 281/1 intestata a ***** Omissis ***** - Parere favorevole della Commissione edilizia del 15/03/1956 inerente il "Progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione di proprietà della Sig.ra ***** Omissis ***** - Regione Monte Gurtei"

- Pratica edilizia n. 334/4 intestata a ***** Omissis ***** - Parere favorevole della Commissione edilizia del 15/04/1959 inerente il "Progetto per la costruzione di un vano da adibire a negozio in località Monte Gurtei di proprietà della Sig.ra ***** Omissis *****"

- Pratica edilizia n. 463/13 intestata a ***** Omissis ***** - Licenza di Costruzione n. 23 del 15/03/1965 inerente il "Progetto per l'ampliamento del piano primo della propria casa d'abitazione, in Via Iglesias 2, come da progetto approvato"

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento e gli atti abilitativi rilasciati dal Comune di Nuoro si rilevano le seguenti difformità:

la dimensione della veranda d'ingresso posta al piano primo risulta ridotta rispetto al progetto approvato.

Attualmente riporta le seguenti dimensioni in pianta: m 4,00 x 2,30, contro i m 4,00 x 4,50.

Questo implica il fatto che la superficie interna dell'unità immobiliare risulta essere maggiorata rispetto a quella concessionata e di conseguenza il proprio volume. Per ottenere la conformità degli ambienti sarebbe necessario demolire la muratura esistente fronte ingresso ed arretrarla in maniera tale da riportare le misure come da autorizzazione.

Internamente è stata inoltre ridotta la superficie destinata al pozzo luce e nel contempo sono stati avviati dei lavori di ristrutturazione interna con la demolizione dei tramezzi interni, degli intonaci e rimozione degli impianti idrico-fognario ed elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Ragazzi del '99 n. 13, piano primo**
Unità immobiliare Fg. 43, part. 110, sub. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Via Ragazzi del '99 n. 13 nel Comune di Nuoro, in una zona prettamente residenziale. E' dotato di ingresso indipendente rispetto allo stabile in cui si trova, e si accede all'unità immobiliare mediante un cortile non di proprietà esclusiva. Nella zona in cui è ubicato l'immobile sono presenti nelle vicinanze diversi esercizi commerciali, scuole e l'ospedale "Zonchello". Lungo la viabilità adiacente sono disponibili diversi parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 110, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.780,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Nuoro per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel caso specifico si è tenuto conto del fatto che l'unità immobiliare si trova in corso di ristrutturazione: è stato perciò attribuito un coefficiente di svalutazione ad ogni opera non ancora realizzata. Il valore di stima finale sarà pertanto influenzato dalla svalutazione dovuta allo stato reale in cui versa l'immobile.

Il processo di stima sarà riferito ad unità finite ed abitabili, realizzate con materiali e finiture di qualità medio/buona.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o simili; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile;

- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Stima di riferimento n. 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari:

(Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2)

Provincia: NUORO

Comune: NUORO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tipologia edilizia OMI: A/3 - abitazioni di tipo economico

Superficie dell'immobile: mq 79,00

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato OMI minimo (€/mq): 950,00

Valore di mercato OMI massimo (€/mq): 1.250,00

Valore medio unitario in condizioni normali: €/mq 1.100,00

Valore dell'immobile in condizioni normali: **€ 86.900,00**

Stima di riferimento n. 2

Il mercato immobiliare presso la città di Nuoro, a seguito di ricerche, non risulta essere molto fiorente.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Nuoro nelle zone limitrofe all'unità immobiliare con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 1.400,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Il procedimento in esame, ossia considerando le due stime di riferimento, si basa su una semplice considerazione: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

RIEPILOGO DEI CALCOLI

Superficie ragguagliata: mq 79,00

Prezzo medio di riferimento: €/mq 1.250,00

Probabile valore di stima: $(79,00 \times 1.250,00) = \text{€ } 98.750,00$

STIMA DI UN ALLOGGIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

Tale procedimento di stima si basa sul valore di trasformazione, ossia calcolare il valore di mercato del singolo appartamento finito, detraendo da esso il costo necessario per terminare le opere.

Il valore di mercato dell'immobile finito andrà moltiplicato per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere ancora da realizzare.

Dal sopralluogo nell'appartamento oggetto di stima si desumono le categorie di opere ancora da realizzarsi per portarlo a termine, dopodiché, si utilizzeranno opportuni coefficienti di svalutazione attribuiti ad ogni voce ancora sospesa.

In seguito si moltiplicheranno tra loro tutte le percentuali corrispondenti alle categorie di opere ancora non eseguite.

Considerando un livello medio dell'opera ancora da eseguire, si giunge con opportuni calcoli ad un coefficiente di svalutazione pari ad: **0,6951**.

Tale valore deriva dal prodotto dei singoli coefficienti attribuiti alle seguenti opere ancora da realizzare:

rivestimenti (0,975), tinteggiature (0,95), infissi e porte (0,91), impianto fognario (0,97), impianto elettrico tuberia (0,99), impianto elettrico chiusura (0,985), impianto idro-sanitario tuberia (0,98), impianto idro-sanitario sanitari (0,96), impianto riscaldamento tuberia (0,98), impianto riscaldamento elementi (0,97), realizzazione di nuove opere murarie interne (0,975).

A questo punto basterà moltiplicare il valore di mercato dell'appartamento come fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento.

$$Va_{cc} = Va_{tt} * k$$

dove:

Va_{cc} = Valore costruzione

Va_{tt} = Valore terminato

k = coefficiente di deprezzamento

Tenuto conto del prezzo medio di riferimento: €/mq 1.250,00

Percentuale di deprezzamento per stato di manutenzione: (- 10%): €/mq 1.125,00

Superficie totale omogeneizzata considerando l'appartamento finito ed abitabile: mq 79,00

$Va_{tt} = (79,00 \times 1.125,00) = \text{€ } 88.875,00$

Valore dell'unità in corso di ristrutturazione: $Va_{cc} = (\text{€ } 88.875,00 \times 0,6951) = \text{€ } 61.780,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nello stato di fatto in cui si trova, sarà pari al seguente importo:

in cifra tonda: **€ 61.780,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Ragazzi del '99 n. 13	79,00 mq	782,02 €/mq	€ 61.780,00	100,00%	€ 61.780,00
Valore di stima:					€ 61.780,00

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 18/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Murgia Francesca