

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2019 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 .....                                | 5  |
| Consistenza .....                            | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 6  |
| Precisazioni.....                            | 7  |
| Patti .....                                  | 7  |
| Stato conservativo.....                      | 7  |
| Parti Comuni.....                            | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 7  |
| Stato di occupazione .....                   | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                  | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 9  |
| Normativa urbanistica.....                   | 10 |
| Regolarità edilizia.....                     | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 11 |



## INCARICO

---

All'udienza del 16/10/2019, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email ambraev@yahoo.it; 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 25/10/2019 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 Yourcenar, 8

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato sito a Nuoro in via Yourcenar 8, loc. Lugurulei, zona periferica di espansione urbana facente parte del Comparto C1.16 del Piano Urbanistico Comunale di Nuoro(ex C16 PRG).

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

L'immobile si sviluppa su 3 livelli: piano seminterrato dove si collocano la cantina e il garage, al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte dell'appartamento.

Iniziai il mio lavoro partendo dalle ricerche catastali sul bene oggetto di stima richiedendo all'Agenzia del Territorio di Nuoro copia delle visure storiche del fabbricato e del terreno, copia dell'estratto di mappa dei terreni, copia dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali. (all.3-4-5-6-7-8-9)

Contestualmente inviai al Settore Urbanistica di Nuoro la richiesta di accesso agli atti mediante PEC (all.2) Avendo ricevuto tempestiva riscontro dalla segreteria del Settore Urbanistica, mi recai presso il Comune di Nuoro per visionare gli atti citati nella risposta, nessuna pratica corrispondeva al bene oggetto della causa. Mi accordai con l'addetta all'archivio dell'urbanistica per una ricerca approfondita basandomi sugli elementi che avrei ricavato dal sopralluogo e dalla richiesta di documentazione agli esecutati.

Il giorno 17 gennaio 2020 convocai i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'inizio delle operazioni di sopralluogo tramite lettera raccomandata A.R., fissando l'appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto della stima, sito nel Comune di Nuoro - via Yourcenar, 8 (Fg.39 mapp.2165 sub 7-8), per il giorno 31 gennaio 2020 alle ore 10:00 e chiedendo agli stessi di produrre tutta la documentazione in loro possesso sul bene (All. 1).

Il 31 gennaio, recandomi sul luogo del sopralluogo, trovai ad attendermi il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all. 10). Dopo avergli spiegato quale fosse il mio ruolo e quali operazioni dovevo compiere all'interno dell'immobile, visionai i documenti in suo possesso: alcuni elaborati grafici informali senza timbri ed indicazioni di concessioni, il verbale della riunione della cooperativa per fissare l'atto di trasferimento delle proprietà, ecc. L'unica informazione utile che trovai, visto che non c'erano riferimenti espliciti a concessioni edilizie o autorizzazioni, fu il Comparto del PRG di appartenenza C16.

Proseguii il sopralluogo con la verifica di rispondenza della situazione reale con quanto dichiarato nelle planimetrie catastali in mio possesso. L'unica leggera difformità riscontrata è al piano primo dove il tramezzo della camera da letto "A" non fa la risega ma va dritto senza inglobare la scala, ampliando la superficie calpestabile dell'andito.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mi comunicò di aver dato procura, insieme alla moglie, all'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foro di Sassari per tutelarli durante il procedimento esecutivo; dichiarò di essere in regola con i tributi



comunali e statali, che l'immobile non era provvisto di certificazione energetica. Mi disse che il riscaldamento dell'appartamento è garantito dalla termostufa a pellet presente nel locale cantina, che è stata canalizzata in tutte le stanze dell'appartamento, che l'acqua calda è prodotta dallo scaldacqua elettrico da 80 litri installato sul balcone della cucina. Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione di esecuzione a regola d'arte degli impianti dell'appartamento. Predisposi documentazione fotografica allegata e la certificazione energetica dell'edificio. (all.16)

Il 14 febbraio, dopo aver comunicato via mail i nuovi dati all'adetta dell'archivio urbanistica e avendo trovato nuovi fascicoli riguardanti il Comparto C16, mi recai al Comune di Nuoro per verificare la nuova documentazione presente. Trovai la delibera di approvazione della lottizzazione Comparto C16, il progetto originale del Corpo "C" approvato con C.E. n°111/1998; la DIA n°16/2001 che trattava modifiche della distribuzione interna degli immobili del Corpo "B" di cui fa parte il fabbricato oggetto di stima (tra la progettazione del 1998 e quella del 2001 sono stati attribuiti nominativi diversi ai corpi di fabbrica perciò si passa da corpo C a corpo B) e l'attestazione di fine lavori del novembre 2001. (all.11-12-13-14)

Non erano presenti le dichiarazioni di agibilità dei fabbricati, né le certificazioni degli impianti idrici-sanitari ed elettrici, né tantomeno la certificazione energetica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Yourcenar, 8

## 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 comunione legale dei beni.



## CONFINI

Il fabbricato confina a nord e sud con due appartamenti facenti parte dello stesso complesso immobiliare, per la precisione a nord con i sub 9 e 10, a sud con i sub 5 e 6; a est con la via Yourcenar ed a ovest con un terreno mapp.2568.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 95,00 mq         | 110,00 mq        | 1,00         | 110,00 mq                | 2,70 m   | T-1   |
| Cantina                                      | 25,00 mq         | 35,00 mq         | 0,50         | 17,50 mq                 | 2,40 m   | S1    |
| Posto auto coperto                           | 31,00 mq         | 37,00 mq         | 0,50         | 18,50 mq                 | 2,40 m   | S1    |
| Balconi                                      | 16,03 mq         | 16,03 mq         | 0,40         | 6,41 mq                  | 2,70 m   | T-1   |
| Giardino                                     | 40,00 mq         | 40,00 mq         | 0,18         | 7,20 mq                  | 0,00 m   | t     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>159,61 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>159,61 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sebbene il garage sia stato accatastato separatamente dal resto dell'abitazione, non si ritiene sia proficuo dividere l'immobile in più lotti di vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 10/10/2001 al 21/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 39, Part. 2165<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.08.12                                  |
| Dal 11/12/2001 al 26/06/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 7vani<br>Rendita € 668,61<br>Piano S1-T-1 |
| Dal 11/12/2001 al 26/06/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 8, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 30mq<br>Rendita € 99,16<br>Piano s1       |



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/06/2002 al 28/10/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 7vani<br>Rendita € 668,81<br>Piano S1-T-1                                |
| Dal 26/06/2002 al 28/10/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 8, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 30mq<br>Rendita € 99,16<br>Piano s1                                      |
| Dal 28/10/2002 al 21/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 7, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 7vani<br>Superficie catastale 127 mq<br>Rendita € 668,81<br>Piano S1-T-1 |
| Dal 28/10/2002 al 21/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 39, Part. 2165, Sub. 8, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 30mq<br>Superficie catastale 37 mq<br>Rendita € 99,16<br>Piano s1        |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 39     | 2165  | 7    | 1                   | A2        | 1      | 7vani       | 127 mq               | 668,81 € | S1-T-1 |          |
|                         | 39     | 2165  | 8    | 1                   | C6        | 3      | 30mq        | 37 mq                | 99,16 €  | S1     |          |

| 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 |  |
| 39                   | 2165  |      |       |                     | ente urbano |        | 00.08.12 mq          |                    |                 |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

---

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta eseguita e i titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, completamente arredato, agibile. Attualmente è la residenza dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo, completamente arredato, agibile. Attualmente è la residenza dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, né ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è sito a Nuoro in via Yourcenar 8, loc. Lugurulei, zona periferica di espansione urbana facente parte del Comparto C1.16 del Piano Urbanistico Comunale di Nuoro(ex C16 PRG). Fa parte di un corpo di fabbrica composto da 5 villette a schiera, il fabbricato in oggetto è individuato con "B4" nelle tavole del progetto DIA 16/2001. Si sviluppa su 3 livelli: piano seminterrato dove si collocano la cantina e il garage, al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte dell'appartamento. Il garage è individuato catastalmente con il sub 7 e il resto dell'immobile con il sub 8. Non si ritiene sia opportuno dividere e stimare singolarmente i due subalterni perchè il fabbricato acquisisce valore tenendolo unito e completo di tutti i servizi.

L'immobile è stato ultimato ad ottobre del 2001, dopo la presentazione della DIA che modificava la distribuzione degli spazi interni. Quanto assentito nel progetto allegato a quest'ultima e riportato nelle planimetrie catastali rispecchia quasi in toto la situazione reale del bene, l'unica leggera difformità riscontrata è al piano primo dove il tramezzo della camera da letto "A" non fa la risega ma va dritto senza inglobare la scala, ampliando la superficie calpestabile dell'andito.

Si accede all'immobile dalla via Yourcenar, l'ingresso alla zona giorno dell'appartamento, separato dall'ingresso carraio al garage posto nel piano seminterrato, avviene dopo aver salito una decina di scalini. (foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

Al piano terra troviamo quindi il soggiorno (foto 12-13-14-15-16), la cucina con relativa veranda (foto 21-22-23-24-25-26-27) e l'accesso al giardinetto sul retro del fabbricato (foto 10-11-28), il bagno di servizio (foto 18-19-20), il disimpegno (foto 17), la rampa di scale per la zona notte (foto 29-30-31) e



la rampa di scale per il seminterrato (foto 48-49-50-51); dalle foto di quest'ultimo vano scala si notano segni di umidità nel tramezzo divisorio con il bagno di servizio, dati da una perdita d'acqua che è stata sanata.

Al piano primo troviamo la zona notte con la camera da letto A (foto 32-33-34), la camera da letto matrimoniale B e il relativo balcone (foto 35-36-37-38-39), la camera da letto C (foto 40-41-42), il bagno (foto 43-44-45) e l'andito (foto 46-47). L'altezza media dei locali è di 2,70m.

Il piano seminterrato è suddiviso tra la cantina (foto 57-58-59-60-61) e il garage (foto 52-53-54-55-56). L'altezza media dei locali è 2,40m.

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, gli unici segni di umidità rilevati sono quelli del vano scala, come poc'anzi descritto.

La struttura portante è stata realizzata con blocchi di poroton da 30cm, isolamento di poliuretano espanso da 3cm e laterizi forati 8x15x30cm; le tramezzature sono in mattoni forati di laterizio 8x15x30cm, il solaio di calpestio è in laterocemento, il solaio di copertura è ugualmente in laterocemento con nido d'ape, isolamento con guaina bituminosa doppia da 4mm e stesura di manto di tegole coppi. Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco frattazzato e tinteggiati di bianco. La facciata esterna è intonacata al civile e tinteggiata con idropittura grigia e inserti gialli tenue nelle rientranze del fabbricato. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e le persiane in alluminio colore bianco, il portone d'ingresso è in alluminio simil legno di tipo blindato, le porte interne sono in legno massello, la pavimentazione interna è in ceramica monocottura, mentre quella delle verande e balconi in grès; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono maioliche. Il riscaldamento avviene mediante la canalizzazione nelle stanze della termostufa a pellet "Duchessa idro steel della Nordica Extraflame" installata nella cantina (foto 61); l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico da 80 litri installato nella veranda della cucina (foto 27).

L'esecutato ha dichiarato che il bene non è dotato di certificazione energetica, non è in possesso dell'agibilità, né delle certificazioni degli impianti idrici-sanitari ed elettrici.

L'appartamento, completamente arredato, è la residenza degli esecutati e della loro famiglia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza principale degli esecutati e della loro famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/04/1991 al 26/06/2002 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Antonino Sau  | 10/04/1991  | 152930               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria di Nuoro       | 06/05/1991        | 3164                 | 4004        |                      |                    |





|                |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 26/06/2002 | **** Omissis **** | Atto di assegnazione a socio cooperativa |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Andreani<br>Federico              | 26/06/2002 | 23519         |             |
|                |                   | Trascrizione                             |            |               |             |
|                |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria di<br>Nuoro                | 26/07/2002 | 7516          | 9344        |
|                |                   | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Nuoro il 02/09/2009  
Reg. gen. 1608 - Reg. part. 9921  
Quota: 1/1  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 210.000,00  
Rogante: Vittorio Loriga
- **Ipoteca concessione amministrativa riscossione** derivante da Ruolo e avviso debito esecutivo  
Iscritto a Nuoro il 21/01/2017



Reg. gen. 118 - Reg. part. 996  
Quota: 1/2  
Importo: € 123.087,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 20/02/2019  
Reg. gen. 1305 - Reg. part. 1642  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### STRALCIO NORME ATTUAZIONE P.U.C. Zona C1.16 (ex C16 PRG)

#### ART. 17 – ZONA C1 PRE-ESISTENTI AL PUC

Le zone C1 sono quelle pre-esistenti al presente PUC che non sono state realizzate o sono state realizzate parzialmente. Tali zone vengono parzialmente riconfermate nel presente PUC. L'attuazione deve avvenire secondo il piano attuativo convenzionato ancorché non scaduto. Qualora il piano attuativo sia decaduto ancorché parzialmente

realizzato si dovrà attuare un nuovo piano urbanistico attuativo con le prescrizioni (indici, cessioni, standard) secondo la normativa di seguito riportata:

Z.T.O. = C1.16

Superficie area (mq) = 39385mq

Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)= 1,50

Indice di edificabilità max fondiaria (mc/mq)= 3,50

Altezza max (m)= 9.50

#### Zona C1.16

Strumento di attuazione: piano particolareggiato di attuazione o piano di lottizzazione.

Indice di edificabilità territoriale: 1,50 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,50 mc/mq

Altezza max: mt. 9,50

Numero piani: tre piani

Destinazione d'uso ammessa: residenza (max 70%), servizi alla residenza (max 20%), servizi pubblici (10%)

Distanza tra gli edifici: non inferiore o almeno pari all'altezza maggiore dei fronti antistanti e in ogni caso non inferiore a mt 10.00, non inferiore a mt. 10.00;

Realizzazione degli standard a parcheggio e a verde, pari a 9,00 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per il verde e 4,50 mq/abitante teorico (150 mc/ab) per parcheggio oltre alla viabilità di P.U.A. e di P.U.C.

Quota riservata ad E.R.P. (D.C.C. n. 77/2006): 40% del volume totale.

Le prescrizioni di cui sopra entrano in vigore dopo la scadenza del P.d.L. privato approvato e convenzionato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione edilizia n°111 del 12.06.1998;
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n°16 del 23.03.2001.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi rispetta totalmente quanto dichiarato nel progetto allegato alla DIA 16/2001 e nelle planimetrie catastali. L'unica leggera modifica riscontrata è al piano primo dove il tramezzo della camera da letto "A" non fa la risega ma va dritto senza inglobare la scala, ampliando la superficie calpestabile dell'andito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio, trattasi di residenza individuale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato (mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicate nel sito internet dell'Agenzia del Territorio (all. 15), nel primo semestre 2019 per zone periferiche di Nuoro i valori delle abitazioni di tipo economico risultano compresi tra un minimo di € 950 al mq fino ad un massimo di € 1350 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore massimo pari ad € 1350 al mq. Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Abitazione di tipo economico

Immobile situato in: Nuoro - Via Yourcenar,8 - distinto nel NCEU al Foglio 39 mapp. 2165 sub 7 e 8

MOTIVAZIONI DELLA STIMA



Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,00 - Taglio tra i 70mq e i 100mq

1,05 - Con due balconi o più

1,05 - Luminosità: molto luminoso

0,86 - Vetustà: 19 anni circa

0,90 - Finitura: mediocre

1,00 - Manutenzione normale

0,98 - Classe energetica: C

1,10 - Parcheggio più facile

0,95 - Trasporti lontani

1,05 - Via silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:  
0,963475

Località e quotazioni: Nuoro - Periferia

Quotazione massima abitazioni di tipo economico al mq: € 1350,00

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,963475 x 1350,00 = 1300,69 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 1300,69 x 159,61 = 207603,13 €

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Yourcenar, 8  
Trattasi di un fabbricato sito a Nuoro in via Yourcenar 8, loc. Lugurulei, zona periferica di espansione urbana facente parte del Comparto C1.16 del Piano Urbanistico Comunale di Nuoro(ex C16 PRG).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2165, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 39, Part. 2165, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 2165, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 207.603,13

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Nuoro (NU) - via<br>Yourcenar, 8 | 159,61 mq                | 1.300,69 €/mq   | € 207.603,13       | 100,00%          | € 207.603,13 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 207.603,13 |



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 27/02/2020

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso atti Comune di Nuoro
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica CT Fg.39 mapp.2165
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica CF Fg.39 mapp.2165 sub 7
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica CF Fg.39 mapp.2165 sub 8
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Fg.39 mapp.2165
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 7
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 8
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Estratto di mappa terreni Fg.39 mapp.2165
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 31/01/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Delibera Consiglio Comunale Approvazione Lottizzazione
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Concessione edilizia n°111/1998 e progetto
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività n°16/2001 e allegati
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestazione e dichiarazioni fine lavori
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto OMI 1°sem. 2019
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica n°01-2020
- ✓ Foto - Documentazione fotografica R.Es.09/2019

