

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Precisazioni .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Dati Catastali .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Titolarità .....	10
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11



## INCARICO

All'udienza del 27/09/2022, il sottoscritto Ing. Meloni Maurizio, con studio in Via Cuneo, 5/B - 09126 - Cagliari (CA), email m-meloni@tiscali.it, PEC maurizio.meloni2@ingpec.eu, Tel. 339 43 84 717, Fax 17 82 741 669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2022 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 Isili (SU) - Piazza Nino Sistu 2, piano 2

## PRECISAZIONI

Come da decreto del G.E. in data 04/05/2023 la presente relazione non ha preso in esame la pertinenza citata nell'atto di pignoramento, ma è limitata unicamente al bene principale i cui estremi catastali sono stati indicati nello stesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1998 al 20/07/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lobina Maria Cristina	19/11/1998	5142	1604
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	21/11/1998	8677	6567
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Isili	07/12/1998	224	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza ultraventennale, non essendo stato ancora depositato agli atti della procedura, è stato acquisito e si deposita in allegato (ALLEGATO 3).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a NUORO il 21/11/1998  
Reg. gen. 8678 - Reg. part. 1131  
Quota: 1/1  
Importo: € 129.114,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: LOBINA MARIA CRISTINA  
Data: 19/11/1998  
N° repertorio: 5143
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO  
Iscritto a NUORO il 07/06/2011  
Reg. gen. 6008 - Reg. part. 1140  
Quota: 1/1  
Importo: € 83.856,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a NUORO il 12/11/2018  
Reg. gen. 10910 - Reg. part. 1232  
Quota: 1/1  
Importo: € 322.785,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: LOBINA MARIA CRISTINA  
Data: 19/11/1998  
N° repertorio: 5143

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a NUORO il 22/03/2022  
Reg. gen. 2938 - Reg. part. 2370  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ATTO DI RIPROGRAMMAZIONE DI DEBITO**  
Iscritto a NUORO il 23/07/2010  
Reg. gen. - - Reg. part. 841  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che il costo di cancellazione a carico della procedura, consiste in: cancellazione del pignoramento pari a € 294,00 pari alla somma di: imposta ipotecaria (€ 200,00), imposta di bollo (€ 59,00) e tassa ipotecaria (€ 35,00).

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento situato al piano secondo di un maggior fabbricato ubicato nella Piazza Nino Sistu al civico 2 nel Comune di Isili.

L'immobile nella consistenza attuale proviene dalla fusione di due unità immobiliari, fatto evidenziato anche dalla sua attuale identificazione catastale, è infatti censito al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 278 Sub 5 graffato al Mappale 280 Sub 8.

Lo stato manutentivo dell'immobile non è omogeneo: è costituito da una porzione (quella facente capo al mappale 280) che è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato conservativo mentre la restante parte dell'immobile (quella facente capo al mappale 278), ad eccezione del bagno anch'esso ristrutturato, non è stato oggetto di ristrutturazione ed ha finiture e stato manutentivo risalente all'epoca dell'edificazione originaria.

Nell'allegato riportante il rilievo dello stato attuale (ALLEGATO 5), è stata graficamente rappresentata questa suddivisione denominando porzione "A" quella facente capo al mappale 280 e porzione "B" quella facente capo al mappale 278; per semplicità di esposizione ci si riferirà a tali denominazioni nel seguito della relazione.

Oltre all'accesso di cui si è già detto dalla Piazza Nino Sistu, l'immobile è dotato di un secondo ingresso per il tramite di un corpo scala situato in un area cortilizia alla quale si accede dalla Via Roma al civico 8.

L'immobile è composto da un ampio soggiorno, da un ampia zona pranzo con angolo cottura e dispensa, da un disimpegno dal quale si accede al bagno, alle tre camere da letto ad un ripostiglio e ad una terrazza parzialmente coperta.

La porzione "A", come è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2), è costituita dall'ambiente soggiorno, dal locale pranzo/cottura con dispensa in cui la copertura è realizzata in travi e tavolato in legno a vista, ad eccezione della dispensa.

Nella porzione "B" (disimpegno, ripostiglio, camere da letto e bagno) la copertura è invece realizzata in solaio piano intonacato e tinteggiato.

L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Isili, la piazza Nino Sistu è infatti prospiciente il Corso Vittorio Emanuele che costituisce la parte comunale della SS 128 - Centrale Sarda; sono presenti a distanza pedonale dall'immobile la gran parte dei servizi presenti nel Comune.

## CONFINI

---

L'immobile confina:



- A nord con Piazza Nino Sistu
- A ovest con Foglio 41 Mappale 1008
- A sud con Foglio 41 Mappale 279 e 281
- A est con Mappale non identificato in mappa

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,61 mq	185,90 mq	1	185,90 mq	3,10 m	2
Terrazza coperta	11,87 mq	12,62 mq	0.4	5,05 mq	0,00 m	2
Terrazza scoperta	14,95 mq	18,46 mq	0.2	3,69 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>194,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Come si è detto in precedenza lo stato conservativo dell'immobile non è omogeneo; nel dettaglio:

- lo stato conservativo della porzione di immobile denominata "A" e del bagno è quella di un immobile ristrutturato relativamente di recente e in cui lo stato di manutenzione delle pareti delle finiture e degli infissi è buono;
- la porzione di immobile denominata "B" (ad eccezione del bagno) si trova invece in stato manutentivo corrispondente all'epoca della sua edificazione;

Si trova evidenza di tale situazione nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2).

## PARTI COMUNI

Si segnala che il Debitore riferisce l'esistenza di causa civile pendente, promossa dal proprietario dell'immobile al piano primo, circa la supposta mancanza di titolo di godimento valido per l'utilizzo dell'accesso dalla Piazza Nino Sistu e del relativo corpo scala per l'immobile in oggetto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	278	5		A2	6	7.5		426,08	2	F. 41 MAP. 280 SUB 8

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente agli atti (ALLEGATO 7) rappresenta la situazione conforme alla situazione approvata con autorizzazione Comunale, ma difforme dallo stato attuale dei luoghi come rappresentato del rilievo dello stato attuale (ALLEGATO 5).

L'acquirente, dopo aver completato la regolarizzazione urbanistica come esposto in questa relazione, potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale rappresentando la situazione aggiornata allo stato assentito.

Si quantificano i relativi oneri nella determinazione del prezzo finale di stima.

Si evidenzia che la rappresentazione grafica dell'immobile, che risulta identica sia nella planimetria catastale che nel titolo abilitativo edilizio, contiene un refuso riguardante la consistenza della parte facente capo al mappale 280: come si è potuto riscontrare dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, e confermato poi operando sovrapposizioni con le foto aeree della zona e con gli elaborati planimetrici che si sono susseguiti negli anni (l'ultimo dei quali si riporta in allegato (ALLEGATO 8)), probabilmente a causa di un errato rilievo planimetrico operato con mezzi inadeguati, la posizione relativa della muratura perimetrale del fabbricato è rappresentata in maniera errata raffigurando una consistenza inferiore rispetto all'esistente. Com'è del tutto evidente la conformazione delle murature perimetrali non può essere variata rispetto all'edificazione originaria, motivo per il quale si ritiene che la circostanza non induce a dedurre l'esistenza di ampliamenti non autorizzati o di abusi di alcun genere ma è imputabile unicamente ad un'errata rappresentazione grafica di cui si dovrà tener conto in fase di regolarizzazione dell'immobile sia sotto il profilo urbanistico che di quello catastale.

Tale refuso invece non affetta la porzione di immobile facente capo al mappale 278 la cui rappresentazione grafica risulta corrispondente a quella rilevata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1998 al 18/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 278, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7.5 Rendita € 426,08 Piano 2 Graffato Mappale 280 Sub 8
Dal 19/11/1998 al 31/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 278, Sub. 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7.5 Rendita € 42.608,00 Piano 2



Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

Come riportato nella visura catastale storica (ALLEGATO 6) l'immobile nella sua consistenza attuale deriva dalla fusione avvenuta in data 30/09/1998 di due precedenti immobili soppressi identificati catastalmente come:

- Foglio 41 Mappale 278 Sub 4 (che ha originato il sub 5)
- Foglio 41 Mappale 280 Sub 3 (che ha originato il sub 8)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La normativa edilizia a cui è sottoposto l'immobile è il Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico.

L'immobile è compreso nel "Comparto 3" ed è costituito dalle unità denominate "26" e "28a" di tale strumento urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

L'accesso agli atti effettuato al Comune di Isili ha fornito come titoli abilitativi riguardanti l'immobile le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia N° 82/2001 del 10/08/2001 intestata all'attuale proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riguardante il completamento di lavori riguardanti il risanamento igienico ed il recupero funzionale dell'intera palazzina già autorizzati con Autorizzazione Edilizia N° 54/2000 del 14/08/2000 di cui si dirà in seguito ; si evidenzia il fatto che nell'identificazione catastale degli immobili interessati dalla pratica vengono citati solamente i subalterni 1 e 2 del mappale 280 malgrado l'oggetto della pratica si riferisca esplicitamente ai locali al piano terra, primo e secondo e quindi comprenda anche il subalterno 8 (ed il graffato mappale 278 sub 5).
- Autorizzazione Edilizia N° 54/2000 del 14/08/2000, sempre intestata al debitore, riguardante: "Lavori di risanamento igienico finalizzato al recupero funzionale di un fabbricato, destinato al piano terra a locale commerciale, al piano primo e secondo ad uso residenziale, consistenti nel rifacimento delle coperture, dei prospetti esterni e di un bagno al piano secondo, nella sistemazione e sostituzione degli infissi esterni"; tale titolo edilizio riporta, per quanto attiene l'identificazione degli immobili per i quali si richiede autorizzazione, gli stessi estremi catastali di cui si è detto al punto precedente ed è corredato di elaborato grafico che rappresenta quelli che vengono indicati come "piano terra" e "piano primo": in realtà la dicitura di "piano primo" deve necessariamente intendersi come un refuso dovendosi riferire invece al piano secondo, ovvero l'immobile in esame, in quanto:

a) il debitore era, all'epoca, proprietario di entrambi gli immobili al piano terra e piano secondo ma non aveva alcun titolo di proprietà sull'immobile al piano primo

b) la planimetria allegata alla pratica ed indicata come "piano primo" rappresenta un immobile esteso anche all'adiacente mappale 278, cosa che non ha mai riguardato l'immobile sottostante al piano primo che è





costituito unicamente dal mappale 280 sub 2, come rappresentato anche nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti che si riporta in allegato (ALLEGATO 8).

Per questi motivi si ritiene che tale autorizzazione edilizia, unitamente a quanto vi è graficamente rappresentato, costituisca l'ultimo titolo abilitativo valido (unitamente alla successiva proroga di cui si è detto che però è priva di elaborati grafici) per l'immobile oggetto della presente relazione.

Tali titoli abilitativi vengono riportati in allegato (ALLEGATO 9).

### ***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.

Lo stato attuale dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è riportato in allegato (ALLEGATO 5).

Rispetto al titolo abilitativo edilizio di cui si è detto non esistono abusi non sanabili in termini di incrementi planovolumetrici, le differenze rispetto alla situazione autorizzata consistono essenzialmente in:

- diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di tramezzature e spostamento degli infissi interni e dei varchi nelle murature anche negli accessi all'immobile
- la presenza di due vani di servizio (dispensa e ripostiglio) non presenti nella planimetria originale ricavati da spazi del vano scala, pertanto non costituenti incrementi di volume ma anche in questo caso costituenti diversa distribuzione degli spazi interni
- parziale copertura della terrazza realizzata con struttura in elementi metallici rimovibili, tavolato in legno e sovrastanti coppi, come rappresentato nella documentazione fotografica (ALLEGATO 2).

La regolarizzazione edilizia dell'immobile da parte dell'acquirente dovrà pertanto consistere in:

- Pratica SUAPE di mancata scia per sanare le difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni di cui si è detto sopra, che comporta il pagamento di una sanzione pari a euro 500,00 oltre ad altri diritti di istruttoria specifici dell'Ufficio SUAPE di Isili.
- Smontaggio della parziale copertura della veranda in quanto non conforme agli interventi previsti dalle norme previste nel Piano Particolareggiato di Attuazione per il Centro Storico.
- Aggiornamento della planimetria catastale raffigurante lo stato attuale dei luoghi come regolarizzato da quanto sopra esposto.

Si quantifica come segue l'importo complessivo necessario al conseguimento della regolarizzazione edilizia e catastale:

- Per quanto riguarda la pratica edilizia e catastale l'importo totale comprensivo di spese vive (sanzioni, diritti e tributi catastali) e di onorari tecnici si stima pari a euro 3500,00.



Richiamando quanto evidenziato nella trattazione della corrispondenza catastale, la regolarizzazione edilizia dovrà tener conto del refuso individuato circa la reale consistenza dell'immobile relativamente alla porzione facente capo al mappale 280, si è pertanto ricompreso nel valore sopra stimato l'onorario relativo al necessario rilievo dell'immobile, che ne consenta una esatta rappresentazione grafica da riportare negli elaborati delle pratiche edilizia e catastale.

- Per quanto attiene la rimozione della copertura parziale della terrazza un importo globale pari a euro 2500,00 comprensiva di mano d'opera e di oneri di conferimento a discarica del materiale di risulta.

L'importo totale è pertanto pari a euro 6000,00 che verrà dedotto dal prezzo risultante dalla stima.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord-ovest sulla facciata su Piazza Nino Sistu

Altezza utile interna: Porzione "A" Hmedia= 3.15 m, Porzione "B" H= 3.10 m.

Strutture verticali: Muratura portante.

Copertura: Porzione "A" con travi in legno a vista; Porzione "B" in laterocemento.

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione: Porzione "A" in piastrelle monocottura; Porzione "B" in marmette di graniglia.

Infissi interni ed esterni: in legno.

Sanitari: in vetrochina.

---

## 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)

Lo stato civile libero del Debitore risulta dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Isili, che si riporta in allegato (ALLEGATO 4).

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal Debitore come abitazione di residenza.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Secondo quanto riferitomi dal debitore il fabbricato non ha operato la costituzione di condominio, neppure nella forma di condominio minimo, non risultano pertanto oneri attualmente a carico dell'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isili (SU) - Piazza Nino Sistu 2, piano 2

L'unità immobiliare in oggetto consiste in un appartamento situato al piano secondo di un maggior fabbricato ubicato nella Piazza Nino Sistu al civico 2 nel Comune di Isili. L'immobile nella consistenza attuale proviene dalla fusione di due unità immobiliari, fatto evidenziato anche dalla sua attuale identificazione catastale, è infatti censito al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 278 Sub 5 graffato al Mappale 280 Sub 8. Lo stato manutentivo dell'immobile non è omogeneo: è costituito da una porzione (quella facente capo al mappale 280) che è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato conservativo mentre la restante parte dell'immobile (quella facente capo al mappale 278), ad eccezione del bagno anch'esso ristrutturato, non è stato oggetto di ristrutturazione ed ha finiture e stato manutentivo risalente all'epoca dell'edificazione originaria. Nell'allegato riportante il rilievo dello stato attuale (ALLEGATO 5), è stata graficamente rappresentata questa suddivisione denominando porzione "A" quella facente capo al mappale 280 e porzione "B" quella facente capo al mappale 278; per semplicità di esposizione ci si riferirà a tali denominazioni nel seguito della relazione. Oltre all'accesso di cui si è già detto dalla Piazza Nino Sistu, l'immobile è dotato di un secondo ingresso per il tramite di un corpo scala situato in un area cortilizia alla quale si accede dalla Via Roma al civico 8. L'immobile è composto da un ampio soggiorno, da un ampia zona pranzo con angolo cottura e dispensa, da un disimpegno dal quale si accede al bagno, alle tre camere da letto ad un ripostiglio e ad una terrazza parzialmente coperta. La porzione "A", come è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2), è costituita dall'ambiente soggiorno, dal locale pranzo/cottura con dispensa in cui la copertura è realizzata in travi e tavolato in legno a vista, ad eccezione della dispensa. Nella porzione "B" (disimpegno, ripostiglio, camere da letto e bagno) la copertura è invece realizzata in solaio piano intonacato e tinteggiato. L'immobile è situato in zona centrale del Comune di Isili, la piazza Nino Sistu è infatti prospiciente il Corso Vittorio Emanuele che costituisce la parte comunale della SS 128 - Centrale Sarda; sono presenti a distanza pedonale dall'immobile la gran parte dei servizi presenti nel Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 278, Sub. 5, Categoria A2, Graffato F. 41 MAP. 280 SUB 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene:	€	143.060,40
---------------------------	---	------------

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto utilizza il metodo sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto urbano, grado di utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi di mercato in epoca attuale. Il valore da considerare quale parametro per la valutazione è il prezzo per metro quadro di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale quella lorda (compresa dei muri perimetrali e dei tramezzi) dei vani principali e dei servizi, mentre per la superfici accessorie viene utilizzato un opportuno parametro di ragguaglio. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo unitario sono stati desunti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e da dati desunti da siti web specializzati in compravendite immobiliari. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario a mq per l'immobile in esame il valore di € 735,00. Si è giunti a tale valutazione effettuando una media pesata dei prezzi unitari riferiti alle due porzioni "A" e "B" di immobile che, come si è detto, si trovano in diverso stato manutentivo, ed in particolare: - € 850,00/mq per immobili residenziali situati in zona centrale in



stato manutentivo buono/ristrutturato (Porzione "A") - € 600,00/mq per immobili residenziali situati in zona centrale in stato manutentivo abitabile/da ristrutturare (Porzione "B")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Isili (SU) - Piazza Nino Sistu 2, piano 2	194,64 mq	735,00 €/mq	€ 143.060,40	100,00	€ 143.060,40
				Valore di stima:	€ 143.060,40

Valore di stima: € 146.953,20

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	6.000

**Valore finale di stima: € 140.953,20**

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.

Cagliari, li 27/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Meloni Maurizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 19 Foto - ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 3 - ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - CERTIFICATO STATO CIVILE DEBITORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 6 - VISURA CATASTALE STORICA



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 7 - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 8 - ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 9 - TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO E ELABORATO GRAFICO

