
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	6
Patti.....	6
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	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

In data 11/03/2025, 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 12/03/2025 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 Ollolai (NU) - via Nuoro, 15, piano 1

DESCRIZIONE

Ollolai, ove il bene risiede è un paese montano della Barbagia posto a mille metri sul livello del mare e popolato da circa mille e cinquecento abitanti, immerso nel verde della macchia mediterranea costituita da querce, lecci e tassi, irrorato da numerose sorgenti di acqua fresca e caratterizzato da costruzioni in granito.

Il corpo di fabbrica che concerne il bene oggetto di procedura è di fatto un villino bifamiliare disposto su tre livelli, seminterrato terra e primo, di tipologia isolata ovvero, realizzato all'interno di un lotto di terreno in posizione tale da non avere aderenze con i fabbricati limitrofi.

Il villino essendo esso finito e rifinito, si presenta nel suo complesso di gradevole aspetto, tinteggiato su tutte le facciate di colore arancio, per il quale si riconosce la particolare ordine e cura anche delle aree esterne.

Nel particolare, il bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano primo del suddetto fabbricato avente corte esclusiva di pertinenza, ai quali si accede direttamente dalla via Nuoro 15 attraverso un cancello pedonale, ed al piano, attraverso una scala esterna.

Il percorso che dall'esterno dell'immobile conduce alla scala di accesso al piano primo è rivestito in basolato, la restante superficie della corte di pertinenza è invece in parte pavimentata, ed in parte curata a prato verde con la presenza di piante da tronco con soluzione di continuità anche con la porzione di altra proprietà. La determinazione delle due superfici è però facilmente evincibile dall'elaborato planimetrico catastale, trattandosi semplicemente della proiezione sulla corte della porzione sinistra della facciata principale ovvero, quella porzione di facciata che dall' estremità sinistra del fabbricato termina con il muro di spina a lato del portoncino di ingresso all'appartamento.

L' interno si compone di un soggiorno cucina, tre camere da letto , un ampio disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio; il soggiorno e una camera da letto sono anche dotate di un piccolo balcone ciascuna.

Gli impianti, risultano essere tutti funzionanti.

L'elettrico e l'idrico fognario dotati rispettivamente di regolare utenza Enel e Abbanoa, intestate all'esecutata, nella persona di **** Omissis ****.

Il termico, parziale, sottodimensionato e di cui non si è potuta accertare la funzionalità, è del tipo a condizionatore a parete ad alimentazione a gas/aria, composto da un solo apparecchio installato nel vano soggiorno, tutti gli altri vani costituenti l'appartamento risultano essere sprovvisti di qualsivoglia impianto termico, condizione tale da ritenere l'appartamento privo di impianto termico; l'acqua calda sanitaria (acs) così come il condizionatore sono alimentati dall'adduzione di gas da rete cittadina, anch'essi dotati di regolare

utenza Liquigas.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di sistema oscurante a serranda in pvc; il portoncino di ingresso è in alluminio e mono vetro privo di taglio termico.

Tutti gli ambienti risultano finiti ed abitabili e non si rinvencono problematiche strutturali o fenomeni da infiltrazione degni di nota, se non i segni di piccole infiltrazioni passate, di fenomeni non più in essere sulle quali si è intervenuti.

Nel particolare, si rinviene che soffitti di ogni vano, tutti inclinati, sono stati rivestiti in listelli di legno perlinato per i quali, non conoscendone la ragione dell'opera intrapresa, si ipotizza sia stata un tentativo di isolamento termico.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - via Nuoro, 15, piano 1

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'appartamento è sito al piano primo di un villino bifamiliare sito alla via Nuoro al civico 15, catastalmente censito al foglio 12, allegato B del Comune Censuario di Ollolai, alla particella 1034.

L'accesso diretto all'aera di corte, e quindi anche all'appartamento, avviene dalla via Nuoro, gli altri tre lati confinano con lotti edificati ovvero, a Nord con la particella 2371, ad Est con la particella 3035 e a Sud con la particella 2301.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,70 mq	127,45 mq	1	127,45 mq	3,20 m	1
Balcone retrostante	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
balcone frontestante	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	1
veranda di ingresso	11,80 mq	11,80 mq	0,40	4,72 mq	0,00 m	1
Giardino	65,90 mq	65,90 mq	0,18	11,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				147,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2000 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1034, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 335,06 Piano 1
Dal 19/06/2007 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1034, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 355,06 Piano 1

Dal 01/07/2010 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1034, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 25/06/2012 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1034, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 355,06 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1034	2		A2	7	5,5	136 mq	355,06 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale poichè la planimetria rinvenuta presso gli archivi telematici de l'Agenzia delle Entrate - Territorio, non rappresenta graficamente il vano ripostiglio, rinvenuto sui luoghi all'atto dell'effettuato accesso, realizzato all'interno del vano "bagno" con accesso diretto dal disimpegno, nè l'ampliamento superficario rinvenuto nel balcone fronte stante la via Nuoro.

La regolarizzazione dell'opera avviene attraverso la predisposizione di un pratica di Variazione catastale Docfa, ove si indica come causale la dicitura "diversa distribuzione degli spazi interni"; per detta pratica è necessario sostenere un costo riferito all'onorario da corrispondersi al professionista incaricato, compresi oneri di legge, e al pagamento dei diritti catastali, il tutto per un importo pari a € 525,00.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato conservativo buono, ovvero non presenta lesioni strutturali, ne fenomeni infiltrativi degni di nota.

PARTI COMUNI

Nessuna, ad esclusione delle parti comuni dell'edificio ovvero, struttura muraria e tetto di copertura, la cui manutenzione è regolamentata da quanto disposto dall'art. 1117 del c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna rilevata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche strutturali e i materiali utilizzati non tutti evincibili a vista, si rinvencono meglio specificati dalla lettura della Relazione a firma del Dr. Agronomo Mauro Vincenzo Tamagnini e rinvenuta all'interno del corredo documentale in possesso dell'esecutato, ovvero:

"... L'edificio è in muratura portante di blocchi di cls su fondazioni continue in cemento armato, con solai in latero cemento e manto di copertura in tegole curve; esternamente il corpo di fabbrica è completamente intonacato e tinteggiato con infissi in metallo. ... Lungo i muri perimetrali è stata realizzata una tamponatura con mattoni forati lasciando una intercapedine di cm 3 riempita con lastre di poliuretano e gli infissi sono in alluminio laccato bianco con vetro camera ed avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in gres ceramico con rivestimento delle pareti in piastrelle di maiolica nel bagno e nella cucina, mentre le falde inclinate della copertura sono in parte mascherate da una controsoffittatura in perlinato verniciato di bianco. Per quanto concerne gli impianti fissi, gli impianti elettrici sono eseguiti a norma della legge n. 46/90 come attestato dalla ditta installatrice mentre per il riscaldamento degli ambienti sono state messe in opera la rete di adduzione interna in tubi di rame coibentato."

Per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, quanto argomentato nella succitata relazione si presuppone sia la mera predisposizione dell'impianto in quanto non è stata rilevata in loco la presenza dei corpi riscaldanti diversamente, nel esclusivamente nel vano soggiorno, si rinviene la presenza di un condizionatore a parete, ad alimentazione a gas, del quale non è dato conoscere l'effettiva funzionalità dello stesso. Poichè tutti gli altri ambienti abitabili dell'appartamento risultano essere privi di un impianto di riscaldamento, si ritiene di dover considerare l'appartamento privo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau	21/11/2000	227757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	16/12/2000	13871	11242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Galdiero	19/06/2007	31221	17487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	27/06/2007	7682	5159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2010 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianni Fancello	01/07/2010	991	669
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	06/07/2010	7928	5219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2012 al 20/05/2025	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE - ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	25/06/2012	413	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	31/12/2018	12662	10078
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 24/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Nuoro il 06/07/2010
 Reg. gen. 7929 - Reg. part. 2004
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 125.000,00
 Note: ISCRIZIONE del 06/07/2010 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 7929 Pubblico

ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 992/670 del 01/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della BANCA NAZIONALE del LAVORO spa con sede in Roma, la quale ha concesso ai signori **** Omissis **** un mutuo di euro 125.000,00 garantito dalla somma ipotecaria di euro 250.000,00 e da abitazione sita nel Comune di Ollolai alla via Nuoro 12 (oggi 15), distinta catastalmente al foglio 12 particella 1034 subalterno 2.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Nuoro il 30/07/2024

Reg. gen. 8745 - Reg. part. 7358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: TRASCRIZIONE del 30/07/2024 - Registro Particolare 7358 Registro Generale 8745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2024 del 16/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI su abitazione sita nel Comune di Ollolai alla via Nuoro 12 (oggi 15), distinta catastalmente al foglio 12 particella 1034 subalterno 2.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa a cui fare riferimento è il Piano Urbanistico Comunale in adozione al Comune di Ollolai e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile è ricompreso all'interno del perimetro Zona Territoriale Omogena "B - Tessuti Urbani Consolidati, sottozona B2, ovvero di completamento parzialmente consolidata" meglio regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, all'art. 13, di cui si allega stralcio.

L'edificazione in suddetta Sottozona B2 è tenuta al rispetto dei seguenti parametri:

- Ief non superiore a 2,00 mc/mq

- Rcf non superiore al 50%

- H non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella sottozona, ad eccezione degli edifici che formino

oggetto di piani attuativi, fino ad un massimo di 10,00 ml

- N n. 3 piani fuori terra

Sotto il profilo idrogeologico P.A.I., la zona di interesse ricade all'interno dei seguenti vincoli:

- Pericolo geomorfologico Hg0 - aree non soggette a potenziali fenomeni franosi;

- Danno Potenziale D4;

- Rischio geomorfologico Rg0 - nullo.

L'area sulla quale insiste il fabbricato non è risultata assoggettata a nessun altro vincolo.

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.

L'appartamento oggetto di valutazione è stato realizzato in conformità alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n.23 del 31.05.1972 per la "costruzione di una casa di civile abitazione";
- Autorizzazione n. 7 del 13.04.1978 per "recinzione area";
- Concessione Edilizia n. 37 del 18.11.1987 per la "sopraelevazione - realizzazione di un piano mansarda da eseguire nella propria casa di civile abitazione".

Relativamente a quest'ultima pratica urbanistica, tramite mail, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ollolai precisa che risultano irreperibili gli allegati progettuali.

Diversamente si è rinvenuto in sede di sopralluogo, ove l'esecutato ha potuto fornire alla scrivente un fascicolo urbanistico concernente parte della documentazione dichiarata irreperibile dall' Ufficio Tecnico, e la richiesta di Concessione Edilizia relativa ad un progetto per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985, prot. 13 ottobre 1999 conclusosi con il rilascio della Concessione Edilizia n.1 del 2000, il tutto a firma del Progettista Dott. Agronomo Vincenzo Tamagnini.

In merito è stato nuovamente interpellato l'Ufficio, questo riscontra con l'istanza prot. n. 1670 del 26.05.2025, ove dichiara che la succitata C.E. n. 1 2000 risulta effettivamente presente nel registro delle domande per il Rilascio delle Concessioni Edilizie, non risulta però presente alcuna pratica riferibile alla stessa, ovvero è effettivamente stata rilasciata, ma non è materialmente presente il fascicolo edilizio.

Per non lasciare niente di intentato, la scrivente ha così contattato il collega progettista il quale, a seguito di una ricerca effettuata presso proprio archivio, ha gentilmente prodotto gli elaborati grafici ricercati, che però sono risultati privi di timbri comunali e non corredati dalla copia della Concessione Edilizia n. 1/2000.

Detta documentazione, valutata l'ufficialità della stessa attraverso l'Istanza dell'Ufficio Tecnico che conferma il rilascio della Concessione e il reperimento presso lo studio del Progettista che produce gli elaborati grafici seppur non in copia originale, per tali motivi è stata ritenuta idonea per essere posta alla base dell'attività di verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

Tale riscontro ha evidenziato delle difformità in ordine alla disposizione interna dei vani, con la realizzazione di un ripostiglio ricavato all'interno del servizio igienico, e in ordine ad un ampliamento di superficie non residenziale sul balcone fronte strada pari a mq 7,30, che ne determina pure una modifica prospettica.

Posta la sanabilità delle opere in conformità alla normativa vigente, la stessa è conseguibile con la predisposizione di una ulteriore pratica urbanistica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985, che riguardi le difformità oggi rinvenute e contestualmente rappresenti quanto già regolarizzato con la Concessione Edilizia n. 1/2000, argomentando in merito nella Relazione Tecnica a corredo della nuova pratica.

A rilascio avvenuto della Concessione in Sanatoria è pure necessario predisporre la pratica di Agibilità e l'adeguamento della planimetria catastale attraverso la predisposizione di una pratica di variazione Docfa.

Detta attività professionale volta alla regolarizzazione del bene è assoggettata a sostenere dei costi:

- Per la pratica urbanistica di Accertamento di Conformità:
pagamento della sanzione amministrativa dovuta per opere realizzate in assenza di titolo edilizio, pari a €

500,00 (come da quanto disposto dalla L.R. 23/1985) e pagamento di € 50,00 per la presentazione e per l'istruttoria della nuova progettazione (Tabella tariffe Suape Comune di Ollolai per "PROCEDIMENTI CHE NON COMPORTANO INTERVENTI EDILIZI - Altre tipologie di procedimento), nonchè n. 2 marche da bollo di importo pari a € 16,00 ciascuna per presentazione e rilascio titolo edilizio.

- Per la pratica di Agibilità

pagamento di € 50,00 per la presentazione e per l'istruttoria della nuova progettazione (Tabella tariffe Suape Comune di Ollolai per "PROCEDIMENTI CHE NON COMPORTANO INTERVENTI EDILIZI - Dichiarazione di Agibilità (LR 3/2008, art. 1, commi 26-27) efficacia immediata).

- Per la Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento € 70,00.

- Onorario da corrisondersi al Tecnico Incaricato alla redazione di tutto quanto sopra stimato pari a € 4.000,00 + oneri di legge.

Il tutto pari a un costo stimato di € 5.782,00, ovvero € 5.800,00, che si deve necessariamente detrarre dal valore di mercato determinato nel suddetto Rapporto di Stima

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - via Nuoro, 15, piano 1
Ollolai, ove il bene risiede è un paese montano della Barbagia posto a mille metri sul livello del mare e

popolato da circa mille e cinquecento abitanti, immerso nel verde della macchia mediterranea costituita da querce, lecci e tassi, irrorato da numerose sorgenti di acqua fresca e caratterizzato da costruzioni in granito. Il corpo di fabbrica che concerne il bene oggetto di procedura è di fatto un villino bifamiliare disposto su tre livelli, seminterrato terra e primo, di tipologia isolata ovvero, realizzato all'interno di un lotto di terreno in posizione tale da non avere aderenze con i fabbricati limitrofi. Il villino essendo esso finito e rifinito, si presenta nel suo complesso di gradevole aspetto, tinteggiato su tutte le facciate di colore arancio, per il quale si riconosce la particolare ordine e cura anche delle aree esterne. Nel particolare, il bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano primo del suddetto fabbricato avente corte esclusiva di pertinenza, ai quali si accede direttamente dalla via Nuoro 15 attraverso un cancello pedonale, ed al piano, attraverso una scala esterna. Il percorso che dall'esterno dell'immobile conduce alla scala di accesso al piano primo è rivestito in basolato, la restante superficie della corte di pertinenza è invece in parte pavimentata, ed in parte curata a prato verde con la presenza di piante da tronco con soluzione di continuità anche con la porzione di altra proprietà. La determinazione delle due superfici è però facilmente evincibile dall'elaborato planimetrico catastale, trattandosi semplicemente della proiezione sulla corte della porzione sinistra della facciata principale ovvero, quella porzione di facciata che dall'estremità sinistra del fabbricato termina con il muro di spina a lato del portoncino di ingresso all'appartamento. L'interno si compone di un soggiorno cucina, tre camere da letto, un ampio disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio; il soggiorno e una camera da letto sono anche dotate di un piccolo balcone ciascuna. Gli impianti, risultano essere tutti funzionanti. L'elettrico e l'idrico fognario dotati rispettivamente di regolare utenza Enel e Abbanoa, intestate all'esecutata, nella persona di **** Omissis ****. Il termico, parziale, sottodimensionato e di cui non si è potuta accertare la funzionalità, è del tipo a condizionatore a parete ad alimentazione a gas/aria, composto da un solo apparecchio installato nel vano soggiorno, tutti gli altri vani costituenti l'appartamento risultano essere sprovvisti di qualsivoglia impianto termico, condizione tale da ritenere l'appartamento privo di impianto termico; l'acqua calda sanitaria (acs) così come il condizionatore sono alimentati dall'adduzione di gas da rete cittadina, anch'essi dotati di regolare utenza Liquigas. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di sistema oscurante a serranda in pvc; il portoncino di ingresso è in alluminio e mono vetro privo di taglio termico. Tutti gli ambienti risultano finiti ed abitabili e non si rinvenivano problematiche strutturali o fenomeni da infiltrazione degni di nota, se non i segni di piccole infiltrazioni passate, di fenomeni non più in essere sulle quali si è intervenuti. Nel particolare, si rinviene che soffitti di ogni vano, tutti inclinati, sono stati rivestiti in listelli di legno perlinato per i quali, non conoscendone la ragione dell'opera intrapresa, si ipotizza sia stata un tentativo di isolamento termico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1034, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.500,00

Ai fini della valutazione, ed in riferimento alla normativa urbanistica vigente, è necessario determinare la consistenza del costruito, ovvero:

ABITAZIONE piano primo MQ. 127,45

S.N.R. BALCONI e VERANDA DI INGRESSO MQ. 8,60 (mq 27,30 x indice mercantile)

GIARDINO MQ. 11,86 (mq 65,90 x indice mercantile)

Il tutto per una superficie convenzionale pari a mq 147,91.

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.

Ai fini della valutazione, si è riscontrata l'assenza di dati comparabili, confermata di poi anche dall'esito negativo della ricerca condotta presso gli archivi telematici della Conservatoria dei Registri

Immobiliari, orienta la scrivente all'applicazione della prassi estimale così detta del Costo di Ricostruzione (re production cost).

Detta risultanza che ne determina l'inattività del mercato immobiliare locale, è anche attestata dall'Avviso Pubblico promosso dal Comune di Ollolai (Prot. 306/2016 del 11.02.2016) ove, rilevata già all'epoca la necessità ripopolare e riqualificare il centro abitato di Ollolai, promuoveva l'assegnazione di immobili inutilizzati a cessione gratuita, aderendo alla campagna pubblicitaria "Case a 1€", attività indicativa di un mercato immobiliare domanda-offerta assente.

Il valore di mercato del bene sarà quindi stimato come costo di opportunità, ossia nel costo ipotetico dell'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita.

Si stimerà quindi l'opera ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico del fabbricato, ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi e lo stesso schema costruttivo, dando particolare riguardo all'incidenza dell'area libera di pertinenza.

Si assumerà quindi, a base della valutazione, per quanto attiene il fabbricato, il metodo del costo unitario (unit-in-place method), scomponendo lo stesso per categoria di opera costruttiva e provvedendo a calcolare il costo di ciascuna di esse.

Nell'interesse della valutazione, anche ai fini della ragione per la quale essa è stata ordinata, e per comprenderne il reale valore, è opportuno inquadrare il bene come una unità immobiliare destinata a residenza.

Da qui, in applicazione alla tecnica della Best Practice (migliore pratica), il dato economico a cui fa riferimento la scrivente professionista, in totale assenza di dati economici di recente riferimento (vedasi allegati - ricerca effettuata per gli ultimi 5 anni), è "Prezzi - Tipologie Edilizie" edito DEI (Tipografia del Genio Civile), annualità 2024.

Detta fonte, comprovata e consultabile, è il risultato dello studio economico delle costruzioni condotto dal Collegio degli ingegneri e degli architetti di Milano su scala nazionale.

Ove, per l'edificazione residenziale di tipo medio, unifamiliare, con struttura in cemento armato a travi e pilastri, solai e solette miste a travetti e pignatte, murature di tamponamento in blocchetti di cemento vibro compresso, divisori interni a laterizio forato da cm 8, copertura in tavelloni di laterizio con soletta in cemento e finitura in tegole, di impiantistica base, il costo dell'opera è rilevato per € 1.329,00 al mq e € 403,00 al mc.

Nel particolare, è necessario attingere alle nozioni nonché all'esperienza estimale, da applicarsi al bene de quo, facendo le considerazioni di merito.

Seppur vero è che la ricostruzione di una copia tipologia del bene oggetto di valutazione ha oggi giorno un costo di € 1329,00 a mq, è pure vero che in virtù dell'assenza di mercato immobiliare, conclamato dalla pubblica ricerca di misure urbanistiche, pubblicitarie e commerciali atta alla ripopolazione del costruito disabitato, è indice che questa ricostruzione non potrà avvenire.

A tal fine, in ragione di quanto su scritto, ed anche in considerazione del fatto che l'unità abitativa è priva di uno spazio riservato allo stallo di un'autovettura, ne la via Nuoro lo consente, si ritiene ragionevole rideterminare il costo tabellare ridimensionato nella misura pari al suo 50%, ovvero per un costo di ricostruzione pari a $1.329,00 \text{ €/mq} / 2 = 664,50 \text{ €/mq}$, ovvero pari a $665,00 \text{ €/mq}$.

Da qui:

Valore univoco pari a $\text{€/mq } 665,00 \times \text{superficie convenzionale pari a mq } 147,91 = 98.360,15 \text{ €}$

Dallo stesso, stante l'irregolarità urbanistica e catastale rinvenuta, è necessario detrarre il costo precedentemente stimato per la sanabilità dell'opera e determinato, pari a € 5.800,00.

Il Valore di Mercato dell'appartamento sito in Ollolai, alla via Nuoro 15, piano primo è quindi pari a € 98.360,15 - € 5.800,00 = € 92.560,15, ovvero pari a € 92,500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ollolai (NU) - via Nuoro, 15, piano 1	147,91 mq	625,38 €/mq	€ 92.500,00	100,00%	€ 92.500,00
				Valore di stima:	€ 92.500,00

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 03/06/2025

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

Sofia Biscu

