

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 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 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14



## INCARICO

---

In data 17/07/2025, 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 21/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Irgoli (NU) - vico I Candeleras 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 40°24'40.25"N - Longitudine 9°37'52.64"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile di proprietà e in uso agli esecutati, quale prima abitazione degli stessi, è stato edificato sulla particella 864 e sulla particella 3798 del comune censuario di Irgoli, quest'ultima non oggetto di pignoramento.

Pertanto, detta Procedura esecutiva è interessata esclusivamente alla particella 864.

Quanto ricade all'interno della particella 864 è un fabbricato residenziale edificato su due livelli, una porzione di fabbricato allo stato rustico (poichè la restante parte si sviluppa all'interno della particella 3798) e una corte, in parte coperta da una tettoia.

Il bene è stato realizzato ad angolo tra la via Candeleras e il Vico I Candeleras ove, al civico 1 di quest'ultimo si accede attraverso un cancelletto pedonale.

Varcato detto accesso si sviluppa il complesso abitativo senza soluzione di continuità, ma per dovute ragioni di Procedura si andrà a descrivere, analizzare e valutare la sola porzione pignorata.

L'accesso avviene immettendosi nella porzione di corte pavimentata a battuto di cemento e coperta da tettoia lignea che di poi prosegue in una porzione a cielo aperto, quest'ultima conduce frontalmente al fabbricato allo stato di rustico; l'abitazione invece, si sviluppa in lunghezza sul lato destro.

Questa, disposta su due livelli, e la porzione di fabbricato a rustico edificata al solo piano terra, sono poste in comunicazione attraverso la cucina.

La disposizione interna del piano terra è dedicata alla sola zona giorno, ove si rinviene un ampio soggiorno, luminoso e curato nei particolari, e la cucina.

Nel soggiorno trova sistemazione, in posizione pressochè baricentrica, la scala di accesso al piano superiore che è stata realizzata in legno a vista.

Lo stile architettonico rustico applicato nelle rifiniture del vano, è caratterizzato da una controsoffittatura in legno, da un arco intermedio realizzato su pilastri ornamentali e rivestito in mattoncini pieni di laterizio e da una vetrinetta porta oggetti a muro, anch'essa rifinita con ante in legno e alla base una soglia in granito di rilevante spessore.

La cucina, anch'essa ben curata nei particolari e coerente allo stile rustico dell'adiacente vano soggiorno, realizzata in muratura e con soffitto in legno, risulta però essere sofferente sotto l'aspetto della luminosità a causa della realizzazione del nuovo vano in corso di costruzione, che di fatto trasforma quella che prima era la



porta finestra verso la corte, che permetteva quindi il ricambio dell'aria e l'irraggiamento naturale, in porta interna tra due vani comunicanti.

Conseguentemente, il primo piano è quindi destinato esclusivamente alla zona notte, composto quindi da due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti di forma regolare, e con affaccio diretto sulla corte, ad esclusione del servizio igienico la cui finestra si affaccia su via Candeleras, presentano a soffitto dei finti travetti in legno, di natura prettamente ornativa.

Pavimenti e rivestimenti si rinvencono rispettivamente in gres e in gres porcellanato, entrambi di fattura commerciale.

Gli infissi si rinvencono in alluminio, taglio termico con sistema oscurante a persiana e le porte interne, presenti esclusivamente nella zona notte, in legno.

L'impianto elettrico risalente all'epoca di ristrutturazione (2002) è funzionante e comprende nella medesima utenza sia l'impianto interno ad uso dell'abitazione che quello di illuminazione esterna, in uso anche a quella porzione di corte non oggetto di pignoramento in cui si trova l'automazione del cancello carrabile e la pompa sommersa che permette di attingere l'acqua dal pozzo ad uso esclusivo del bene pignorato.

Esiste un impianto videocitofonico rinvenuto non funzionante.

L'impianto idrico è appunto costituito da pozzo artesiano situato nella porzione di abitazione non oggetto di pignoramento.

L'impianto fognario è invece costituito da allaccio alla pubblica rete, passante questa sulla via Candeleras, ove vengono quindi confluiti i reflui, ma privo di regolare utenza.

Per quanto attiene all'impianto termico, sono presenti due pompe di calore del tipo "mono", una per piano, e una stufa a legna posizionata al piano terra nel vano soggiorno; sono anche presenti dei termosifoni in ghisa posizionati a parete, ma risultati non funzionanti poichè privi di caldaia.

La copertura è del tipo a terrazza non praticabile, ove lungo tutto il proprio perimetro è stato realizzato un cordolo parapetto di circa 50 cm di altezza.

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** - Fabbricato civile ubicato a Irgoli (NU) - vico I Candeleras 1, piano T-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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il bene oggetto di valutazione è stato realizzato ad angolo tra la via Candeleras e vico I Candeleras, che di fatto costituiscono rispettivamente i confini Ovest e Sud dello stesso.

Il confine Nord è invece costituito da una costruzione edificata in aderenza, meglio identificata catastalmente alla particella 865 del foglio 36 del comune censuario di Irgoli.

Relativamente al confine Est è doveroso precisare quanto si andrà meglio ad argomentare nei campi " Dati Generali e Ubicazione" e "Precisazioni" ovvero che, il bene confina con la particella 3798 non facente parte della presente procedura esecutiva, seppur essa sia parte integrante dell'abitazione degli esecutati senza soluzione di continuità.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,75 mq	134,64 mq	1	134,64 mq	2,85 m	T-1
Porzione di fabbricato allo stato di rustico	21,60 mq	26,40 mq	0,50	13,20 mq	2,65 m	T
Corte coperta	27,55 mq	27,55 mq	0,18	4,96 mq	0,00 m	T
Corte	15,60 mq	15,60 mq	0,18	2,81 mq	0,00 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>155,61 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>155,61 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Relativamente alla determinazione delle consistenze si precisa che:

- l' altezza interna indicata nelle consistenze è un dato mediato;
- il coefficiente applicato alla porzione di fabbricato a rustico, è stato determinato in virtù della propria caratteristica di "non finito" e della accertata realizzazione dello stesso in assenza di titolo autorizzativo.

Pertanto, la determinazione del dato è stata desunta dai valori tabellati, pubblici e consultabili, relativi alle incidenze di ogni singola categoria di opera allo stato di rustico, edito Agenzia delle Entrate (2009) e "Prezzi Tipologie Edilizie" 2024 DEI.

Entrambe le consultazioni, sommando le incidenze relative alle opere di fondazione, struttura, vespaio e sottofondio, murature e copertura, che di fatto sono le opere realizzate e rinvenute sui luoghi oggetto di valutazione, hanno determinato una incidenza del costruito pari al 50%, ovvero rispettivamente 50,62% e 48,79%. Il tutto riferito ad una costruzione regolarmente autorizzata.

Poichè nel particolare, seppur trattasi di immobile irregolare sotto il profilo urbanistico, si andrà poi a determinare il costo della propria demolizione, si ritiene congruo applicare, in questa sede, il coefficiente senza alcuna riduzione, pari quindi a 0.5 (50%).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>08/04/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 864 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,07
Dal <b>08/04/1991</b> al <b>26/11/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 864 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 54,23
Dal <b>26/11/2002</b> al <b>30/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 864 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 54,23 Piano T



I titolari catastali del bene pignorato 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
	36	864			A6	2	3	74 mq	54,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile rappresentato nella planimetria depositata presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) non è corrispondente allo stato di fatto dei luoghi.

Questa, presentata il 14 settembre 1940, non tiene conto delle modifiche apportate al fabbricato nel tempo, ovvero, l'ampliamento realizzato in sopraelevazione e l'ampliamento realizzato al piano terra, nonché l'ovvia e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.

La non conformità riscontrata comporta, ai fini della vendita, la necessità di un adeguamento catastale che è da avvenirsi attraverso la predisposizione di una pratica Docfa (Catasto Fabbricati) per variazione, così da rappresentare correttamente in planimetria i piani terra e primo, aggiornati all'attuale distribuzione interna, e l'area di corte.

Dette pratiche sono assoggettate al pagamento degli oneri e dei bolli catastali pari a € 70,00 (variazione di n. 1 u.i.u.) nonché all'onorario professionale, compresi oneri di legge, da corrispondersi al professionista, il tutto per € 762,00 ovvero, in cifra tonda per € 760,00.

L'adeguamento catastale necessario comporterà quindi l'attribuzione della corretta categoria catastale, la determinazione dell'effettiva consistenza del costruito e la determinazione della adeguata rendita.

## PRECISAZIONI

Il pignoramento riguarda esclusivamente la particella 864 del Comune Censuario di Irgoli, seppur l'abitazione degli esecutati è stata realizzata senza soluzione di continuità nella particella 864 unitamente alla particella 3798 (non oggetto di pignoramento).

In data 27 luglio 2011 i signori esecutati, in forza di atto a rogito del Notaio Giovanni Rosetti Rep. 53853 Racc.



29701 costituiscono in un fondo patrimoniale il bene oggi pignorato.

L'art.3 così recita ... "Il bene costituente il fondo patrimoniale non si potrà alienare, ipotecare o comunque vincolare se non con il consenso di entrambi i coniugi; anche in presenza di figli minori non sarà necessaria l'autorizzazione del giudice." ...

## PATTI

---

In data 27 luglio 2011 i signori eseguiti, in forza di atto a rogito del Notaio Giovanni Rosetti Rep. 53853 Racc. 29701 costituiscono in un fondo patrimoniale il bene oggi pignorato.

L'art.3 così recita ... "Il bene costituente il fondo patrimoniale non si potrà alienare, ipotecare o comunque vincolare se non con il consenso di entrambi i coniugi; anche in presenza di figli minori non sarà necessaria l'autorizzazione del giudice." ...

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'abitazione è da ritenersi buono, nonostante si sia rinvenuto al piano terra, un lieve fenomeno di umidità da risalita nel vano soggiorno, in corrispondenza dell'adiacente vano in corso di costruzione, nonché la traccia di un'infiltrazione a soffitto, dovuta ad una perdita proveniente dal soprastante servizio igienico sulla quale si è evidentemente intervenuti, pertanto risultata non in essere (vedasi termogramma allegato).

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato e la particella 3798 (non oggetto di pignoramento) condividono l'impianto elettrico e l'approvvigionamento idrico da pozzo.

Al fine di rendere indipendente il bene oggetto di pignoramento è quindi necessario frazionare l'impianto elettrico e realizzare ex novo l'impianto idrico che dovrà essere necessariamente collegato alla condotta pubblica previo allaccio e nuova utenza Abbanoa.

Detta opera volta all'indipendenza impiantistica del compendio, al fine del trasferimento dei diritti di proprietà, ha un costo stimato pari a € 3.000,00 (oneri nuovo allaccio Abbanoa e spettanze relative alle prestazioni impiantistiche comprese degli oneri di legge).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 11954 Registro Generale 14920  
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 25474 del 26/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Immobili siti in IRGOLI (NU)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



La tipologia di fondazioni eseguita, seppur non desumibile a vista, è verosimilmente, posta la tipologia della struttura portante eseguita in pietra, del tipo continuo.

Le stratigrafie che compongono gli elementi strutturali dell'immobile di cui si andrà ad argomentare qui appresso, sono di fatto il trasfuso delle informazioni assunte dall'esecutato, che di fatto è stato l'esecutore materiale della ristrutturazione avvenuta nel 2002.

Le murature perimetrali, ovvero la struttura portante realizzata al piano terra, come già anticipato, sono in materiale lapideo le quali, in forza della ristrutturazione avvenuta nel 2002, sono state oggetto di intervento di restauro e rinforzo, ove alla struttura originaria sono stati apportati degli spessori di calcestruzzo e rete metallica pari a cm 10 per lato (interno/esterno), definendo uno spessore complessivo pari a cm 60 circa.

La struttura portante realizzata al piano primo è invece composta da due blocchi di calcestruzzo da cm 15 con interposta intercapedine d'aria di circa cm 5.

Il solaio di calpestio del piano terra, avente una quota superiore di circa 20 cm rispetto alla via Candeleras, è costituito da un vespaio in ghiaia di cm 20, massetto di calcestruzzo di cm 8 e pavimento in gres.

Il solaio di interpiano e quello di copertura sono in soletta piena di calcestruzzo.

L'impianto elettrico, funzionante e sottotraccia è unico sia per il bene pignorato che per la porzione di immobile estraneo alla Procedura.

L'impianto termico è costituito da condizionatori a parete aria-aria, uno per piano.

L'impianto fognario è collegato alla rete cittadina ma privo di regolare allaccio.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'emungimento di acque sotterranee provenienti da pozzo, quest'ultimo, così come tutto il proprio equipaggiamento impiantistico, è situato nella porzione di immobile non oggetto di pignoramento.

Posto il pignoramento alla sola particella 864, questa rimane sprovvista del posto auto poichè questo ricade nell'area di corte esclusa dalla Procedura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dai coniugi debitori esegutati e dalle loro tre figlie, due delle quali minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/11/2002 al	**** Omissis ****	Compravendita



03/10/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Federico Andreani	26/11/2002	25474	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	20/12/2002	11953	14919
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Si confermano le formalità come da Certificazione Notarile allegata a fascicolo.  
Vedasi ispezione ipotecaria aggiornata alla data 13.10.2025 allegata:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2002 - Registro Particolare 11953 Registro Generale 14919  
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 25474 del 26/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in IRGOLI(NU)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 11954 Registro Generale 14920  
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 25474 del 26/11/2002  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Immobili siti in IRGOLI(NU)



3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2010 - Registro Particolare 198 Registro Generale 785  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - NUORO Repertorio 20439/2010 del  
21/01/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in IRGOLI(NU)  
SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/07/2011 - Registro Particolare 5640 Registro Generale 8052  
Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 53853/29701 del 25/07/2011  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in IRGOLI(NU)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2017 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 6254  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 362 del 04/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in IRGOLI(NU)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2022 - Registro Particolare 981 Registro Generale 10048  
Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 24925 del 22/10/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti in IRGOLI(NU)  
SOGGETTO DEBITORE  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1397 del 2002

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2024 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 5496  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NUORO Repertorio 125 del 17/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in IRGOLI(NU)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

L'immobile è ricompreso all'interno del perimetro Zona Territoriale Omogena "B - Tessuti Urbani Consolidati, sottozona B1a, ovvero di completamento residenziale, ovvero espansione compiuta sino agli anni '50 meglio regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, all'art. 26, di cui si allega stralcio.

In detta Zona gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona.

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

- Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,10 mc/mq
- Superficie coperta massima non superiore al 50%



- non si dovranno superare i tre piani fuori terra e l'altezza a monte di 10,00 ml
- è consentito costruire in aderenza

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

- Pericolo geomorfologico Hg1
- Rischio geomorfologico Rg1

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla Due Dilingence condotta ai fini urbanistici, presso l'ufficio tecnico del Comune di Irgoli, è emersa l'esistenza di due progetti: uno di manutenzione ordinaria conclusosi con il rilascio dell'autorizzazione n. 02/2002, l'altro per ampliamento e completamento per il quale, nonostante il parere favorevole espresso in data 30.07.2008, non è stata rilasciata alcuna Concessione.

Non si rinviene agli atti il certificato di Agibilità.

La regolarità urbanistica dell'abitazione è quindi da riferirsi alla Autorizzazione Edilizia n. 2 del 08.04.2002 riguardante il progetto "per manutenzione straordinaria e riqualificazione degli spazi interni di un fabbricato" che, posto che questa non ha riguardato ampliamenti, né in materia superficiera né in materia volumetrica, certifica l'esistenza del fabbricato in data antecedente alla data del rilascio.

La riqualificazione oggetto dell'autorizzazione, come rivelato dall'esecutato quale esecutore materiale dell'intervento edilizio, ha riguardato l'ispessimento dei muri perimetrali del piano terra, opera che ha generato un lieve incremento volumetrico.

Inoltre, le tavole urbanistiche a corredo dell'Autorizzazione limitano graficamente l'ingombro del fabbricato escludendo la superficie del muro perimetrale in aderenza con altra proprietà, circostanza tale che riduce il volume effettivo del bene. Dando per assunto che il muro non sia struttura esclusiva del bene pignorato, ma che sia una aderenza condivisa, esso andava quindi computato per la metà di pertinenza.

Dal rilievo laser scanner effettuato è emersa una lieve difformità sulle altezze interne, anche se, di fatto, si rinviene la coerenza sull'altezza esterna a monte.

Dette irregolarità non sono considerate tollerate né in materia del 2%, né in virtù dell' Art. 34 bis (tolleranze costruttive) comma 1 bis, lettera d) del DPR 380/2001 aggiornato dalla L. 105/2024 (Salva Casa) che così recita:

... "1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; "...

e questo non è il caso poiché:

Volume assentito - Autorizzazione n. 2/2022 pari a 195 pt + 189 pp = mc 384

Volume rilevato - rilievo laser scanner considerando il muro perimetrale in aderenza pari al 50% = mc 411,00

Tolleranza 2% = 384 + 7.68 = mc 391 < mc 411,00



Tolleranza 5% L. 105/2024 = 384 + 19,20 = mc 403,20 < mc 411,00

Per tutto quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica dell'abitazione poichè realizzata in difformità al titolo abilitativo.

Il dato certo dell' esistenza del costruito (abitazione) è certificato al 1940, quale data di censimento catastale (vedasi planimetria).

Detta condizione permette, posta la doppia conformità del bene, che sia sanabile sotto il profilo urbanistico ai sensi Art. 40 della L.47/85 commi 1,5 e 6 ovvero, nella ipotesi in cui l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, poichè la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge 47/85 e delle successive Leggi di Condono (ultima n. 326/2003); e questo è il caso.

La regolarizzazione del costruito limitatamente all'abitazione, resasi necessaria attraverso la predisposizione di una pratica di Accertamento di Conformità ai sensi della L.47/85 e successivo DPR 380/2001 Art.34 comma 2, genera un costo pari a € 2.500,00 (oneri di istruttoria, diritti di segreteria e onorario professionista, compresi di oneri di legge) da detrarsi al Valore di mercato unitario del bene.

Per quanto attiene invece alla tettoia di copertura della corte e al fabbricato allo stato di rustico, questi si rinvengono realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Dette opere, limitatamente alla particella oggetto di pignoramento (particella 864) non possono essere regolarizzabili sotto il profilo urbanistico, per eccedenza volumetrica, per eccedenza di incidenza nel rapporto di copertura e per l'assenza dei requisiti di cui all'art. 40 L. 47/85 e successivi, precedentemente citati.

Diversamente sono regolarizzabili se considerato il lotto nella sua consistenza integrale, ovvero costituito dalla particella 864, unitamente alla particella 3798 non oggetto di pignoramento (vedasi allegati - progetto approvato 2007 non concessionato).

Allo stato attuale è quindi necessaria la demolizione della porzione di bene non sanabile (che ne pregiudica la stabilità della porzione esclusa dalla Procedura e quindi quella porzione da salvaguardare), intervento che, di fatto, genera un costo pari a € 9.944,64 (vedasi Computo Metrico Estimativo allegato), da detrarsi al Valore di mercato unitario del bene.

### ***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.

Non essendo costituito condominio, non sussistono relativi vincoli od oneri.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Irgoli (NU) - vico I Candeleras 1, piano T-1

L'immobile di proprietà e in uso agli esecutati, quale prima abitazione degli stessi, è stato edificato sulla particella 864 e sulla particella 3798 del comune censuario di Irgoli, quest'ultima non oggetto di pignoramento. Pertanto, detta Procedura esecutiva è interessata esclusivamente alla particella 864. Quanto ricade all'interno della particella 864 è un fabbricato residenziale edificato su due livelli, una porzione di fabbricato allo stato rustico (poiché la restante parte si sviluppa all'interno della particella 3798) e una corte, in parte coperta da una tettoia. Il bene è stato realizzato ad angolo tra la via Candeleras e il Vico I Candeleras ove, al civico 1 di quest'ultimo si accede attraverso un cancelletto pedonale. Varcato detto accesso si sviluppa il complesso abitativo senza soluzione di continuità, ma per dovute ragioni di Procedura si andrà a descrivere, analizzare e valutare la sola porzione pignorata. L'accesso avviene immettendosi nella porzione di corte pavimentata a battuto di cemento e coperta da tettoia lignea che di poi prosegue in una porzione a cielo aperto, quest'ultima conduce frontalmente al fabbricato allo stato di rustico; l'abitazione invece, si sviluppa in lunghezza sul lato destro. Questa, disposta su due livelli, e la porzione di fabbricato a rustico edificata al solo piano terra, sono poste in comunicazione attraverso la cucina. La disposizione interna del piano terra è dedicata alla sola zona giorno, ove si rinviene un ampio soggiorno, luminoso e curato nei particolari, e la cucina. Nel soggiorno trova sistemazione, in posizione pressochè baricentrica, la scala di accesso al piano superiore che è stata realizzata in legno a vista. Lo stile architettonico rustico applicato nelle rifiniture del vano, è caratterizzato da una controsoffittatura in legno, da un arco intermedio realizzato su pilastri ornamentali e rivestito in mattoncini pieni di laterizio e da una vetrinetta porta oggetti a muro, anch'essa rifinita con ante in legno e alla base una soglia in granito di rilevante spessore. La cucina, anch'essa ben curata nei particolari e coerente allo stile rustico dell'adiacente vano soggiorno, realizzata in muratura e con soffitto in legno, risulta però essere sofferente sotto l'aspetto della luminosità a causa della realizzazione del nuovo vano in corso di costruzione, che di fatto trasforma quella che prima era la porta finestra verso la corte, che permetteva quindi il ricambio dell'aria e l'irraggiamento naturale, in porta interna tra due vani comunicanti. Conseguentemente, il primo piano è quindi destinato esclusivamente alla zona notte, composto quindi da due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti di forma regolare, e con affaccio diretto sulla corte, ad esclusione del servizio igienico la cui finestra si affaccia su via Candeleras, presentano a soffitto dei finti travetti in legno, di natura prettamente ornativa. Pavimenti e rivestimenti si rinvencono rispettivamente in gres e in gres porcellanato, entrambi di fattura commerciale. Gli infissi si rinvencono in alluminio, taglio termico con sistema oscurante a persiana e le porte interne, presenti esclusivamente nella zona notte, in legno. L'impianto elettrico risalente all'epoca di ristrutturazione (2002) è funzionante e comprende nella medesima utenza sia l'impianto interno ad uso dell'abitazione che quello di illuminazione esterna, in uso anche a quella porzione di corte non oggetto di pignoramento in cui si trova l'automazione del cancello carrabile e la pompa sommersa che permette di attingere l'acqua dal pozzo ad uso esclusivo del bene pignorato. Esiste un impianto videocitofonico rinvenuto non funzionante. L'impianto idrico è appunto costituito da pozzo artesiano situato nella porzione di abitazione non oggetto di pignoramento.



L'impianto fognario è invece costituito da allaccio alla pubblica rete, passante questa sulla via Candeleras, ove vengono quindi confluiti i reflui, ma privo di regolare utenza. Per quanto attiene all'impianto termico, sono presenti due pompe di calore del tipo "mono", una per piano, e una stufa a legna posizionata al piano terra nel vano soggiorno; sono anche presenti dei termosifoni in ghisa posizionati a parete, ma risultati non funzionanti poichè privi di caldaia. La copertura è del tipo a terrazza non praticabile, ove lungo tutto il proprio perimetro è stato realizzato un cordolo parapetto di circa 50 cm di altezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 864, Categoria A6 Valore di stima del bene: € 98.000,00

La Due Diligence condotta ai fini della valutazione del bene, pone alla base le assunzioni tecniche e amministrative acquisite dallo studio della documentazione reperita presso gli archivi tecnici del Comune di appartenenza, presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (catasto e conservatoria), e presso l'Archivio Notarile Distretto di Cagliari, escludendo qualsiasi dato o fenomeno occulto, fatte salve quindi le verifiche strutturali e ambientali.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile, occorre necessariamente individuare la forma di mercato e i segmenti dello stesso ai quali il bene oggetto di valutazione appartiene, ovvero quello concorrenziale monopolistico, caratterizzato da fabbricati residenziali, di qualità media, situati in centro abitato di bassa densità urbana e sufficiente sotto il profilo dei servizi.

Successivamente si potrà procedere alla rilevazione dei dati immobiliari che, analizzati in considerazione delle molteplici diversità e natura che li caratterizzano, si andrà ad individuare e prendere in considerazione esclusivamente quelli consoni al caso, vagliando quindi le informazioni utili, da quelle non valide al fine valutativo.

Da qui scaturisce l'individuazione del procedimento di stima.

Nel caso di specie, la determinazione del più probabile valore di mercato sarebbe orientata al procedimento per comparazione, "MCA" Market Comparison Approach, che appunto pone a confronto beni simili assumendo quindi, a base della valutazione, i dati economici scaturiti da atti di Compravendita rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, posto che detta ricerca, effettuata nell'arco temporale tra gennaio 2022 e la data odierna (ovvero in epoca recente attendibile per la comparazione), prima avverso beni simili per sola categoria e consistenza che avendo avuto esito negativo, la si è dovuta ampliare a tutti gli immobili residenziali del centro abitato; ricerca anch'essa risultata vana (vedasi stralcio di ricerca allegato).

Da qui, il più probabile valore di mercato del bene verrà determinato attraverso il metodo del COST APPROACH (metodo del costo) che trova applicazione in assenza di un mercato attivo su immobili simili.

Nel particolare, non essendo a conoscenza degli effettivi costi sostenuti per la costruzione del compendio immobiliare e dei suoi accessori, gli importi che si andranno ad indicare, sono tutti a carattere deduttivo, ovvero hanno natura di assunzione, ma pur sempre ancorate a valide fonti di mercato comparabili.

Per il bene oggetto di valutazione si andrà a determinare quindi il costo di costruzione deprezzato, attraverso la determinazione delle incidenze commerciali in ragione dell'epoca storica, delle incidenze strutturali in ragione dell'epoca di realizzazione, dei relativi Hard Cost e Soft Cost rapportati al volume oggi realizzato e di poi deprezzato, anche in virtù del costo di demolizione che si dovrà sostenere relativamente alla porzione di fabbricato riscontrata non regolare e non regolarizzabile.



Il tutto determinato attraverso l'analisi dei costi in virtù delle Norme UNI 11558:2014 e riferito a fonti economiche scientifiche edito Tipologie Edilizie DEI (tipografia Genio Civile), ultima annualità, 2024 e al Prezziario Regionale della Sardegna, ultima edizione.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, la risultante emersa dall'analisi dei costi del bene ha portato a determinare il valore di mercato in ragione delle volumetrie realizzate a destinazione residenziale ed alla consistenza del compendio così come quantificata:

Per quanto attiene alla VALUTAZIONE DELL' ABITAZIONE si è applicato un Hard Cost, ovvero costo di costruzione a nuovo di immobili unifamiliari - Edilizia Residenziale pari a € 1329,00 €/mq (edito Tipologie Edilizie DEI - tipografia Genio Civile ed allo stesso, rapportato al costruito, è stato applicato il deprezzamento pari alla vetustà di anni 23 (ristrutturazione avvenuta nel 2002) in considerazione delle incidenze di categoria da applicarsi per strutture e impianti del tipo residenziale.

Da qui si ha un valore unitario dell'abitazione pari a € 101.194,60

Per quanto attiene alla VALUTAZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO A RUSTICO si è applicato un Hard Cost, ovvero costo di costruzione a nuovo di immobili unifamiliari - Edilizia Residenziale pari a € 1329,00 €/mq (edito Tipologie Edilizie DEI - tipografia Genio Civile, deprezzato del 50% in considerazione della sua incompletezza (analisi meglio argomentata nel campo "Consistenze - note) ed allo stesso, rapportato al costruito, è stato applicato il deprezzamento pari alla vetustà di anni 18 (edificazione avvenuta nel 2007) in considerazione delle incidenze di categoria da applicarsi per strutture, esclusi gli impianti del tipo residenziale.

Da qui si ha un valore unitario dell'abitazione pari a € 9.944,64

Il Valore di Mercato è quindi pari a € 111.139,24, valore a cui si andrà a detrarre il costo da sostenersi ai fini della regolarità urbanistica (costo di demolizione delle opere non sanabili e Accertamento di Conformità) rispettivamente pari a € 3.200,00 (vedasi Computo Metrico Estimativo allegato) e € 2.500,00, il costo dell'adeguamento catastale pari a € 760,00 e di quello impiantistico pari a € 2.000,00, determinando il Valore di Mercato finale pari a € 102.679.24, ovvero in cifra tonda € 103.000,00.

Il tutto è stato analiticamente esposto ed allegato al presente Rapporto di Stima in modalità tabellare, al fine di fornire tutte le informazioni assunte che ne hanno scaturito le conclusioni tratte e il contesto in cui sono state raggiunte.

A detto valore commerciale, come disposto dal Decreto di Nomina al comma I), lettera g) si applica un abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, da qui:

€ 103.000,00 - 5% = € 97.850,00, ovvero in cifra tonda € 98.000,00.

La scrivente attesta la sostanziale conformità del presente rapporto di valutazione a quanto disposto dalle Linee Guida ABI nonché dalla norma UNI 11558:2014.

La sottoscritta si riserva il divieto di riproduzione totale o parziale del presente elaborato in assenza di consenso, per usi diversi da quelli disposti dalla Procedura.

Geometra Sofia Biscu

Valutatore Immobiliare Certificato di livello avanzato n. 116



## UNI 11558:2014

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Irgoli (NU) - vico I Candeleras 1, piano T- 1	155,61 mq	629,78 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
				Valore di stima:	€ 98.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 03/11/2025

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

