
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in via Sardegna, 16 - 08045 - Lanusei (Nu), email: cabiddup@tiscali.it; PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una palazzina sita tra le vie Mannu, Ungaretti e Paganini, in posizione periferica dell'abitato di Lotzorai (Nu), ricadente nella Zona B sottozona B2 del Piano Regolatore Generale Comunale. L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano secondo identificato al catastato fabbricati al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze attività del terziario ed artigianali, il mare dista circa mt. 1.200 in linea d'area ed è visibile dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 8 gennaio 2024, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che l'immobile in cui è posta l'unità immobiliare in argomento confina a nord, est e sud con la strada comunale, mentre ad ovest con le particelle 472 e 1220 del foglio 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	107,69 mq	125,01 mq	1	125,01 mq	3,04 m	2
Verande \ Balcone	32,05 mq	32,05 mq	0,30	9,61 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				134,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una palazzina sita tra le vie Mannu, Ungaretti e Paganini, in posizione periferica dell'abitato di Lotzorai (Nu).

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti con le relative superfici utili: camera da letto matrimoniale di mq 16,99 con adiacente veranda coperta di mq 10,63, bagno di mq 6,59, camera singola di mq 10,62, andito di mq 11,39, camera doppia di mq 15,00 con annesso balcone coperto di mq 5,85, cucina di mq 22,23 con adiacente balcone coperto di mq 5,87 e di soggiorno di mq 24,87 con adiacente balcone coperto di mq 9,70.

Dalla via Mannu si accede alla corte del fabbricato e da questa tramite la scala condominiale interna è possibile raggiungere l'unità abitativa in parola.

Il fabbricato è dotato di bene comune non censibile identificato al subalterno 9 costituito dalla scala condominiale, parte del locale interrato e parte della corte esterna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai l'immobile è così identificato:

Intestati:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.



**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

Situazione unità immobiliare dal 09.11.2015:

Foglio 12 particella 473 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita euro 449,32 - indirizzo: Località Donigala, Piano 2.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione unità immobiliare dal 01.01.1992:

Foglio 12 particella 473 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita euro 449,32 L. 870.000 - indirizzo: Località Donigala, Piano 2.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1985:

Foglio 12 particella 473 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita euro 0,98 L. 1.896 - indirizzo: Località Donigala, Piano 2.

Dati derivanti da: Variazione d'Ufficio del 04/10/1985 in atti dal 30/08/1999 CLS (n. 261.1/1985)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1985:

Foglio 12 particella 473 subalterno 4 - Indirizzo: Località Donigala, Piano 2.

Dati derivanti da: Costituzione del 04/10/1985 in atti dal 11/08/1999 Manc. Acquis. Mecc. - CLA (n. 261B.1/1985).

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/02/2004:

Intestati:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

Dati derivanti da:

Atto del 17/02/2004 Pubblico ufficiale Castiglia Giuseppe Sede Tortolì (NU) Repertorio n. 74258 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1487.1/2004 Reparto PI di Nuoro in atti dal 01/03/2004



Situazione degli intestati dal 12/12/2003:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** - Codice fiscale: **** Omissis **** - Diritti e oneri reali: Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 17/02/2004

Dati derivanti da:

Atto del 12/12/2003 Pubblico ufficiale Castiglia Giuseppe Sede Tortolì (NU) Repertorio n. 73459 - DIVISIONE (Passaggi intermedi mancanti) Trascrizione n. 9776.3/2003 Reparto PI di Nuoro in atti dal 31/12/2003.

Situazione degli intestati dal 04/10/1985:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** - Codice fiscale **** Omissis **** - Comproprietaria;
**** Omissis **** nata il **** Omissis **** - Codice fiscale --- - Comproprietaria;
**** Omissis **** nata a **** Omissis **** - Codice fiscale **** Omissis **** - Comproprietaria;
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** - Codice fiscale **** Omissis **** - Comproprietario;

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 04/10/1985 in atti dal 11/08/1999 Manc. Acquis. Mecc. - CLA (n. 261B.1/1985)

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	473	4		A2	6	6 Vani	134 mq	449,32 €	2		

Corrispondenza catastale

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente il bene pignorato. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince che la planimetria dell'unità immobiliare rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in mediocre stato conservativo, avente rifiniture medie. Si segnala che la rampa delle scale è priva di pavimentazione e le ringhiere al quanto precarie sono realizzate con tavole



di legno. Nelle verande sono assenti le ringhiere. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla nota del Comune di Lotzorai Prot. n. 8528 del 26/11/2024, il terreno non risulta essere gravato da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo: - la struttura dell'edificio è realizzata con pilastri in calcestruzzo e murature portanti, mentre nel piano interrato risulta essere in calcestruzzo armato;

- i solai di interpiano e di copertura sono in travetti e pignate in pomice;
- la copertura è a falde inclinate con manto di tegole;
- tramezzi interni in tavolato di mattoni forati posti di coltello dello spessore cm 8; - le scale risultano essere grezze e prive di pavimentazione, le ringhiere sono realizzate con delle tavole;
- la pavimentazione interna risulta essere in gres porcellanato;
- il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato;
- gli interni sono intonacati e tinteggiati di bianco;
- all'esterno l'edificio è in parte rivestito con delle mattonelle di color marrone e in parte intonacato;
- gli infissi sono in alluminio di colore bianco e le persiane, sempre in alluminio, ma di colore ottone;
- porte interne in legno tamburato;
- nelle verande è presente un muretto con altezza media inferiore ad un metro privo di ringhiera;
- sono presenti dei condizionatori datati e con tracce di ruggine;
- marmo dello spessore di cm 3 per soglie e davanzali; - apparecchi igienico sanitari realizzati in vetrochina; - impianti elettrico e idrico-fognario del tipo sottotraccia a pavimento e/o soffitto, nell'appartamento non sono presenti le plafoniere;
- l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile pur essendo nella disponibilità dei proprietari risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore dei soggetti eseguiti e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Castiglia Giuseppe di Tortolì del 17/02/2004



rep. 74258/9756 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Nuoro il 27/02/2004 al Registro Generale n. 2051 Registro particolare n. 1487; A FAVORE **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, CONTRO **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà, immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.

Atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. Castiglia Giuseppe di Tortoli del 12/12/2003 rep. 73459 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 30/12/2003 al Registro Generale n. 12921 Registro Particolare n. 9776; A FAVORE: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà, CONTRO: **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà; tra i vari immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.

Originariamente beni di proprietà di: **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Bianchi del 13/05/1976 rep. 12995/2591.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 27/02/2004 al Registro Generale n. 2058 Registro Particolare n. 298, A FAVORE: **** Omissis **** sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, e CONTRO: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per Euro 256.000,00, di cui Euro 128.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notorio pubblico a rogito Dott. Castiglia Giuseppe, Notaio in Tortoli, in data 17/02/2004 rep. 74259/9757, tra i vari immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: Uff. Giudiziario di Lanusei, in data 06/12/2012 rep. 359/12, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 01/02/2013 al Registro Generale n. 1173 Registro Particolare n. 970, A FAVORE: **** Omissis **** sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, e CONTRO: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, tra i vari immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.



Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale: UNEP presso Tribunale di Lanusei in data 13/11/2023 rep. 220/2023, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 21/21/2023 al Registro Generale n. 14715 Registro Particolare n. 11888, A FAVORE: **** Omissis **** sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, e CONTRO: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.

N.B. Nel quadro D viene riportato quanto di seguito:

Appartamento località Donigala, via Rossini snc, al piano secondo, con ingresso dalla via Rossini snc, costituito da ingresso, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere, wc bagno e quattro verande con locale cantina di pertinenza al piano seminterrato di mq. 24 circa e annesse aree cortilizie al piano terra, tutto salvo errori, sottoposto a pignoramento con gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, aree cortilizi e, miglioramenti, addizioni, costruzioni ed ogni altro accessorio.

SI PRECISA che l'odierna procedura tratta esclusivamente del pignoramento del subalterno 4, mentre il locale cantina di pertinenza al piano seminterrato di mq. 24 circa e annesse aree cortilizie al piano terra appartengono al subalterno 8 non oggetto del presente pignoramento.

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro il 13/02/2024 al Registro Generale n. 1554 Registro Particolare n. 99, Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 298 del 27/02/2004, A FAVORE: **** Omissis **** sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, e CONTRO: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per Euro 256.000,00, di cui Euro 128.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notorio pubblico a rogito Dott. Castiglia Giuseppe, Notaio in Tortolì, in data 17/02/2004 rep. 74259/9757, tra i vari immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lotzorai al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale Comunale Zona B Sub zona B2.

La Zona è vincolata paesaggisticamente dal Decreto Ministeriale 22/05/1968, Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Lotzorai.

In base alla nota del Comune di Lotzorai Prot. n. 8528 del 26/11/2024, il terreno non risulta essere gravato da uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'unità immobiliare sita a Lotzorai identificata al Foglio 12, Particella 473, subalterno nr. 4 sono stati rilasciati i seguenti titoli:



Concessione Edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 nr. 47 Condono Edilizio) nr. 8/02 Pratica condono 81/86 del 28.08.2002. Nota del Comune di Lotzorai Prot. MSG0000166512025/0001958 del 12/03/2025.

Nulla Osta Paesaggistico a Sanatoria nr. 11.466 del 15.07.1987. Nota Ufficio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale Prot. RAS AOO Prot. Uscita n. 42.888 del 21/08/2024.

In base alla nota del Comune di Lotzorai Prot. n. 8528 del 26/11/2024, non è stata rilasciata l'agibilità.

Dal Certificato di idoneità statica presente nella richiesta di Condono Edilizio si evince che non è stato depositato il calcolo strutturale delle opere in calcestruzzo.

In data 09/01/2024, lo scrivente coadiuvato dall'Ing. Manuel Podda effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza della signora **** Omissis **** così come risulta dal verbale inizio operazioni peritali. In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici-edilizi e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati ai titoli abilitativi. Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dei progetti autorizzati, si è riscontrato quanto di seguito:

- non è stata rispettata la seguente prescrizione paesaggistica:

'il fabbricato venga rifinito e ultimato in tutte le sue parti e inoltre tinteggiato con colori scelti nella gamma cromatica delle terre',

in quanto nell'unità immobiliare gran parte delle pareti esterne sono rivestite da mattoncini;

- al momento della richiesta del Condono l'unità immobiliare era allo stato grezzo sia nelle parti interne che esterne, successivamente è stato completato realizzando intonaci, pavimenti, infissi, porte, impianti, etc. senza la necessaria pratica edilizia;

- lo Sviluppo Planimetrico riportato negli elaborati progettuali per mero errore materiale grafico è stato rappresentato più grande del lotto catastale indicato sul Tipo Mappale; per tale motivo non può farsi riferimento ad esso per la determinazione delle distanze del fabbricato dal confine, in particolare nel lato sud la minima distanza dal confine è inferiore a quanto rappresentato negli elaborati grafici e a quanto prescrive il regolamento edilizio, tuttavia ciò appare ininfluenza, in quanto l'immobile è stato Condonato tra le varie proprio per il non rispetto delle distanze minime dal confine;

- sovrapponendo la mappa catastale sull'ortofoto si riscontra che la strada posta a sud del lotto urbanistico occupa parte del terreno in cui è edificato l'edificio;

- l'altezza massima dell'edificio indicata al punto 3. Dati Planovolumetrici della relazione del Condono è di mt. 9,70, in sede di sopralluogo è stato rilevato mt. 9,75, che risulta essere nelle tolleranze di legge.

- lievi differenze interne.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare Pratica Edilizia per rispettare le prescrizioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e per le opere di completamento.

I costi sono stimati in Euro 15.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una palazzina sita tra le vie Mannu, Ungaretti e Paganini, in posizione periferica dell'abitato di Lotzorai (Nu), ricadente nella Zona B sottozona B2 del Piano Regolatore Generale Comunale. L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano secondo identificato al catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze attività del terziario ed artigianali, il mare dista circa mt. 1.200 in linea d'area ed è visibile dall'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 473, Sub. 4, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 161.544,00

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, primo semestre dell'anno 2024, per immobili posti in Lotzorai, Fascia/zona: Centrale\Centro Abitato, per abitazioni civili di tipo Civile in stato di conservazione Ottimo è di: minimo €/mq 1.000,00 - max €/mq 1.200,00. Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tenuto conto che l'unità immobiliare è in una bella zona residenziale, posta a breve distanza dal mare, pur necessitando di alcune opere di manutenzione, in considerazione dell'esposizione, della vista panoramica e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2	134,62 mq	1.200,00 €/mq	€ 161.544,00	100,00%	€ 161.544,00
Valore di stima:					€ 161.544,00

Valore di stima: € 161.544,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€



Valore finale di stima: € 146.544,00

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.

Lanusei, li 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabiddu Paolo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una palazzina sita tra le vie Mannu, Ungaretti e Paganini, in posizione periferica dell'abitato di Lotzorai (Nu), ricadente nella Zona B sottozona B2 del Piano Regolatore Generale Comunale. L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano secondo identificato al catastato fabbricati al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze attività del terziario ed artigianali, il mare dista circa mt. 1.200 in linea d'area ed è visibile dell'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 473, Sub. 4, Categoria A2 Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel Piano Regolatore Generale Comunale Zona B Sub zona B2. La Zona è vincolata paesaggisticamente dal Decreto Ministeriale 22/05/1968, Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Lotzorai. In base alla nota del Comune di Lotzorai Prot. n. 8528 del 26/11/2024, il terreno non risulta essere gravato da uso civico.

Prezzo base d'asta: € 146.544,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.544,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Via Mannu, snc, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 473, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	134,62 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in mediocre stato conservativo, avente rifiniture medie. Si segnala che la rampa delle scale è priva di pavimentazione e le ringhiere al quanto precarie sono realizzate con tavole di legno. Nelle verande sono assenti le ringhiere. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in una palazzina sita tra le vie Mannu, Ungaretti e Paganini, in posizione periferica dell'abitato di Lotzorai (Nu), ricadente nella Zona B sottozona B2 del Piano Regolatore Generale Comunale. L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano secondo identificato al catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 473 Subalterno 4. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, non sono presenti nelle immediate vicinanze attività del terziario ed artigianali, il mare dista circa mt. 1.200 in linea d'area ed è visibile dell'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

