

TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Liquidazione Controllata N. 16/2024 RG PU

Immobili siti nel Comune di Orani

Giudice Delegato : Dott. Riccardo De Vito
Liquidatore : Dott. Agostino Galizia
Perito Estimatore : Geometra Emilio Zola

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORANI

~~CORSO GARIBOLDI, 56-58-70, VICO SA' CUSA 111~~

STUDIO TECNICO

Geom. Emilio Zola

Via P. Nenni n. 39

08100 - NUORO -

emiliozola@tiscali.it

emilio.zola@geopec.it

PREMESSA

Il Dott. Agostino Galizia in qualità di "Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n.16/2024 RG PU" del patrimonio di [REDACTED] (CF: [REDACTED]) e [REDACTED] (CF: [REDACTED]), in data 08 gennaio 2025 nomina il Geometra Emilio Zola (CF: [REDACTED]) con studio tecnico in via Pietro Nenni n. 7 (ex n.39) a Nuoro e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Nuoro al n.870 ed all'Albo dei CTU e Periti presso il Tribunale di Nuoro, quale estimatore dei beni intestati ai [REDACTED] e facenti parte dell'attivo liquidatorio.

Al perito incaricato veniva chiesto di redigere l'elaborato peritale, depositando una copia scritta e due in formato elettronico, secondo l'elenco degli undici quesiti di seguito elencati:

- a) *Identificare esattamente gli immobili intestati ai signori [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] e facenti parte dell'attivo liquidatorio;*
- b) *Indicare i dati catastali ed i confini dei beni immobili come emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze e accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di apertura della procedura liquidatoria;*
- c) *Accerti se gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- d) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- e) *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

- f) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*
- g) *Evidenzi gli elementi utili per le future operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);*
- h) *Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma della Legge 23.12.1994 nr. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della legge nr. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;*
- i) *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- j) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;*
- k) *Alleghi idonea documentazione fotografica dei beni mobili ed esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 11 gennaio 2025, è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, posti nel Comune di Orani con ingresso a valle dal [redacted] ed ingresso a monte [redacted].

Si è proceduto inizialmente ad una verifica dello stato dei luoghi su cui insiste il fabbricato eseguendo i rilievi metrici e fotografici necessari alla risposta dei quesiti.

Successivamente sono state richieste le visure ipocatastali all'Agenzia delle Entrate e le copie dei titoli abilitativi insieme agli elaborati grafici al Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Orani.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito a)

Identificare esattamente gli immobili intestati ai signori [redacted] CF: [redacted] e [redacted] CF: [redacted] e facenti parte dell'attivo liquidatorio:

Nel suo insieme i beni oggetto di stima sono costituiti dall'intero immobile, realizzato nell'abitato di Orani tra il [redacted] (strada a valle) e [redacted] (strada a monte).

La porzione di immobile di proprietà della [redacted] è censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764 :

subalterno 1 che identifica il "bene comune non censibile", costituente l'androne delle scale con accesso dal [redacted] ed ingresso diretto all'appartamento al piano terra ed alla zona notte al piano primo attraverso le scale (sub.4);

subalterno 2 che identifica il **negozio al piano terra**, categoria catastale C/1, classe 2, superficie catastale mq. 86, rendita € 699,90, con accesso diretto dal [redacted]

subalterno 3 che identifica l'**autorimessa al piano terra**, categoria catastale C/6, classe 6, superficie catastale mq. 22, rendita 36,41, con accesso diretto dal [redacted] e mediante una porta retrostante, si può accedere ad un disimpegno (sub. 2 di proprietà [redacted]) dove è presente una scala che porta all'appartamento al piano primo (sub.5) e successivamente al piano secondo di proprietà [redacted];

subalterno 4 che identifica l'**appartamento** realizzato su due livelli : **piano terra e primo**, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 165, rendita 419,62. Esso ha accesso dal [redacted], mediante l'androne delle scale (sub.1);

La porzione di immobile di proprietà del Sig. [REDAZIONE] è censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764 :

subalterno 5 che identifica l'**appartamento** realizzato su due livelli : **piano primo e secondo mansardato**, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 188, rendita 419,62. Esso ha accesso sia dal **[REDAZIONE]**, mediante una scala al piano terra che attraversa la proprietà **[REDAZIONE]** (sub.2), oppure direttamente dall'ingresso su **[REDAZIONE]**

Quesito b)

Indicare i dati catastali ed i confini dei beni immobili come emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze e accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di apertura della procedura liquidatoria:

In parte la risposta a questo quesito è già ricompresa nella risposta al quesito precedente a), che viene integrato certificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di apertura della procedura liquidatoria.

Quesito C)

Accerti se gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione:

Come indicato nella risposta al quesito a) si dichiara che l'intero immobile risulta regolarmente accatastato con alcune differenze planimetriche : differenze su alcuni divisori interni su tutti i subalterni, inesistenza della cantinetta di circa 4 mq. nella parte retrostante al piano terra e la diversa destinazione d'uso nel piano secondo mansardato.

Quesito D)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA': [REDACTED]

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 03/05/2001 - Registro Particolare 398
Registro Generale 4173 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO
Repertorio 41384 del 24/04/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2006 - Registro Particolare 2402
Registro Generale 3577 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NUORO
Repertorio 159/2006 del 27/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORANI (NU)
SOGGETTO ACQUIRENTE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2006 - Registro Particolare 1872 Registro
Generale 10606 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio
92991 del 28/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ORANI (NU)
SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2024 - Registro Particolare 538
Registro Generale 6540 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI
NUORO Repertorio 144/2024 del 14/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ORANI (NU)
SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2025 - Registro Particolare 316 Registro Generale 2852
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
1563/7425 del 19/03/2025
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE
Immobili siti in ORANI(NU)
SOGGETTO DEBITORE

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2001 - Registro Particolare 1916 Registro Generale 2503 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 40223 del 14/03/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORANI (NU)
SOGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2001 - Registro Particolare 314 Registro Generale 2504 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 40224 del 14/03/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in ORANI (NU)
SOGETTO DEBITORE
 1. Annotazione n. 398 del 03/05/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Comunicazione n. 410 del 31/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2001 - Registro Particolare 3269 Registro Generale 4162 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Repertorio 41384 del 24/04/2001
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in ORANI(NU)
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito E)

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile in oggetto, sito nell'abitato di Orani tra il **Corso Garibaldi** e **Vico Sa Costa**, è incluso nella Zona Urbanistica "B" del Piano Regolatore vigente.

Quesito F)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie:

L'immobile in oggetto, nel suo complesso, risulta edificato in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ad eccezione di:

- una lieve diversa distribuzione interna in alcuni ambienti nei diversi livelli (piano terra - primo - secondo);
- realizzazione di una cantinetta di circa mq. 4 nella parte retrostante al piano terra;
- la diversa destinazione d'uso del piano secondo mansardato.

E' auspicabile, attendere il recepimento da parte della Regione Sardegna della "Legge Salva Casa" detta anche "Legge Salvini" con la nuova modulistica utilizzabile nello sportello "SUAPE", perché vi è la possibilità che, attraverso le tolleranze edilizie proposte nella medesima e l'utilizzo dei sottotetti, potrebbe rientrare nelle tolleranze edilizie e, quindi, essere perfettamente conforme alle vigenti norme in materia Urbanistico-Edilizia.

Solo successivamente sarà necessario eseguire le variazioni catastali, nel modo più consono rispetto alle difformità o meno evidenziate (rispetto alla Legge Salvini).

Quesito G)

Evidenzi gli elementi utili per le future operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.):

1. Locale in Orani, sito al piano terra con destinazione d'uso commerciale (negozio), con ingresso in **[REDACTED]** in Orani (NU). Censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764, subalterno 2, categoria catastale C/1, classe 2, superficie catastale mq. 86, rendita € 699,90.
2. Locale in Orani, sito al piano terra con destinazione d'uso autorimessa (garage), con ingresso in **[REDACTED]**. Censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764, subalterno 3, categoria catastale C/6, classe 6, superficie catastale mq. 22, rendita € 36,41. Si precisa che nella parte retrostante il garage vi è una porta con accesso al disimpegno con scala che permette di accedere all'appartamento al piano secondo (sub.5 di altra proprietà).

3. Appartamento in Orani, posto su due livelli (piano terra e primo), con destinazione d'uso abitativo, con ingresso da **[redacted]**, attraverso il vano scala (Sub. 1 - BCNC). Censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764, subalterno 4, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 165, rendita € 419,62.
4. Appartamento in Orani, posto su due livelli (piano primo e secondo mansardato), con destinazione d'uso catastale abitativo, (nella norma realmente abitativo solo il piano primo) con ingresso sia dal **[redacted]**, mediante una scala al piano terra che attraversa altra proprietà (sub.2), oppure direttamente dall'ingresso su **[redacted]**. Censito nel N.C.E.U. al foglio 36, particella 1764, subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 188, rendita € 419,62

Quesito H)

Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma della Legge 23.12.1994 nr. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della legge nr.47/85 e successive modifiche e integrazioni:

L'immobile oggetto di stima è stato edificato anteriormente al 1967 ed in seguito ad accesso agli atti presso il Settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Orani risultano i seguenti titoli abilitativi :

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 22.12.1971 (a nome di **[redacted]**) per "sistemazione del prospetto della propria casa";
- Autorizzazione n. 8 del 05.03.1997 (a nome di **[redacted]**) per "esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria";
- Licenza n. 67/8 del 26.04.1977 (a nome di **[redacted]**) per "lavori di costruzione garage e cucina rustica nella casa sita in **[redacted]**";
- Concessione Edilizia n. 10 del 17.05.2006 (a nome di **[redacted]**) per "ampliamento di una casa di civile abitazione";
- Concessione Edilizia n. 28 del 30.12.2008 (a nome di **[redacted]**) per "ampliamento superficie destinata ad attività commerciale".

Quesito I)

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice:

L'immobile in oggetto può essere messo in vendita in diversi lotti, che risultano già identificati in catasto con diversi subalterni:

LOTTO N. 1

Immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comun e Censuario di Orani - Particella 1764 - Subalterno 4, che identifica : "appartamento su due livelli" (piano terra e primo), categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 165, rendita € 419,62, con accesso dal [redacted] mediante l'androne delle scale (sub.1).

Immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani - Particella 1764 - Subalterno 1, che identifica : "bene comune non censibile", costituente l'androne delle scale con accesso dal [redacted] ed ingresso diretto all'appartamento al piano terra ed alla zona notte sita al piano primo attraverso le scale (sub.4).

LOTTO N. 2

Immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani - Particella 1764 - Subalterno 5 che identifica: "appartamento su due livelli" (piano primo e secondo mansardato non abitativo), categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 188, rendita € 419,62. Esso ha accesso dal [redacted] mediante una scala al piano terra che attraversa la proprietà [redacted] (sub.2), oppure direttamente dall'ingresso su [redacted]

Immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani - Particella 1764 - Subalterno 3 che identifica: "autorimessa al piano terra", categoria catastale C/6, classe 6, superficie catastale mq. 22, rendita € 36,41, con accesso diretto dal [redacted] e mediante una porta retrostante si può accedere ad un disimpegno (sub. 2 di altra proprietà) dove è presente una scala che porta all'appartamento al piano primo (sub.5) e successivamente al piano secondo sempre (sub.5).

LOTTO N. 3

Immobile censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani - Particella 1764 - Subalterno 2, che identifica : "negozio al piano terra", categoria catastale C/1, classe 2, superficie catastale mq. 86, rendita € 699,90, con accesso diretto dal **[REDACTED]**

Quesito J)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura:

Come sopra meglio precisato, non si tratta di bene indiviso, ma i subb. 1-2-3-4 risultano di proprietà della **[REDACTED]**, mentre il sub.5 risulta di proprietà del **[REDACTED]**

Quesito K)

Alleggi idonea documentazione fotografica dei beni mobili ed esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:

Perché la relazione di stima possa essere completa ed esaustiva si allegano di seguito:

- visure e planimetrie catastali;
- visure ipocatastali con elenco delle formalità pregiudizievoli per **[REDACTED]**
- Fotografie degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato.

Stima dei beni immobili per crisi da sovraindebitamento

Ancor che non sia presente nei quesiti, posti dal Liquidatore nel conferimento di incarico allo scrivente perito-stimatore, la redazione della stima sul valore dei beni immobili di proprietà dei ██████████, viene comunque eseguita come di seguito, perché risulta di fondamentale importanza nella "composizione della crisi da sovraindebitamento":

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO - VALORE UNITARIO COMMERCIALE

Per la determinazione del valore unitario commerciale sono state prese in considerazione due quotazioni immobiliari:

- la prima tiene conto del prezzo di mercato degli immobili, ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI relativa al periodo in cui é richiesta la stima (media del valore del 2° semestre 2024), tenendo conto anche delle caratteristiche costruttive, dei fattori posizionali, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche indicate nella tabella TCM 3.1.1 del 2007/2008 e diffusa dall'Agenzia delle Entrate, come di seguito allegato;
- la seconda tiene conto, invece, delle quotazioni medie della compravendita delle abitazioni nuove o integralmente ristrutturate anche site nei comuni limitrofi, anche se con difficoltà notevoli, poiché parliamo di un piccolo comune o dei comuni limitrofi dove le compravendite sono quasi pari a zero e tal volta vengono eseguite con scritture private.

Come calcolare, secondo l'Agenzia delle Entrate.

L'agenzia delle Entrate ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile.

$$VR = sc \cdot vu \cdot cm$$

- VR, valore reale dell'immobile espresso in €
- sc, sommatoria delle superficie commercializzate in mq
- vu, valore unitario commerciale espresso in €/m²
- cm, coefficiente di merito dell'immobile in %

1. Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene determinata partendo dal certificato catastale, il quale oltre che definire la proprietà, la localizzazione e le origini dell'immobile, definiscono in maniera inequivocabile le superfici realmente esistenti al catasto e quindi legalmente utilizzabili.

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Immobile sito nell'abitato di Orani (NU) e costituito da diversi subalterni

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima di beni immobili, destinati ad uso abitativo e commerciale, sito nel territorio del Comune di Orani (NU).

Definita la consistenza e le caratteristiche degli immobili suddetti, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la suddetta valutazione, tenendo presente sia del particolare momento di forte crisi economica e di spopolamento, soprattutto nel paese di Orani e nei paesi vicini, e quindi della reale commerciabilità del bene e di apprezzamento di mercato. Inoltre, si è tenuto conto dello stato di manutenzione, della vetustà, delle finiture interne ed esterne, della tipologia costruttiva e della necessità di un adeguamento impiantistico, così come delle difformità urbanistico/catastali indicate in precedenza. Sulla base di queste determinazioni e sulla base della propria esperienza, si ritiene opportuno applicare un valore pari al minimo del range individuato di seguito e ridotto ulteriormente del 10% e del 5% per assenza di garanzie o presenza di vizi occulti.

In base a quanto sopra specificato, in primo luogo si adatterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree verdi attrezzate e di parcheggio, i servizi e la vetustà.

Con queste informazioni, si determinerà una scala di prezzi sulla quale verranno collocate, in un primo tempo, le unità immobiliari in esame e successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore a nuovo o ristrutturato degli immobili per :

- **USO ABITATIVO siti nel Comune di Orani (NU), risulta radicato in €/mq. 500,00;**
- **USO PERTINENZIALE (autorimesse) siti nel Comune di Orani (NU), risulta radicato in €/mq. 350,00;**
- **USO COMMERCIALE (negozi) siti nel Comune di Orani (NU), risulta radicato in €/mq. 750,00.**

(valori ricavati dalla media tra valore minimo da Tabelle OMI, Costruttori Edili e informazioni su vendite similari); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona, dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all. C.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Coefficienti correttivi:

Demografico = 0,50
Tipologico = 0,96
Ubicazione = 0,90
Funzionale = 0,93
Manutenzione, conserv.ne e vetusta' = 0,90
Abitazione = 1,00
Commerciale = 1,00
Autorimessa = 1,00
Locale sgombero = 0,85

STIMA GENERALE

il valore risulta pertanto così determinato:

1)– APPARTAMENTO SUB. 4 – (piano terra e primo) compreso il BCNC Sub. 1)

- $Mq. 165 \times (\text{€/mq.} 500,00 \times 0,50 \times 0,96 \times 0,90 \times 0,93 \times 0,90 \times 1,00) =$
 $mq.165 \times \text{€/mq} 180,792 = \text{€ } 29.830,68$

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie o presenza di vizi occulti

$\text{€ } 29.830,68 - 10\% = \text{€ } 29.830,68 - 2.983,07 = \text{€ } 26.847,61$ quindi **€ 26.850,00**

2a)– APPARTAMENTO SUB. 5 (solo piano primo abitativo)

- mq. 100 x (€/mq.500,00 x 0,50 x 0,96 x 0,90 x 0,93 x 0,90 x 1,00)=
mq. 100 x €/mq 180,792 = € 18.079,20

2b)– APPARTAMENTO SUB. 5 (solo piano secondo mansardato non abitativo)

- mq. 88 x (€/mq.500,00 x 0,50 x 0,96 x 0,90 x 0,93 x 0,90 x 0,85)=
mq. 88 x €/mq 153,673 = € 13.523,22

2c)– AUTORIMESSA SUB. 3

- mq. 22 x (€/mq.350,00 x 0,50 x 0,96 x 0,90 x 0,93 x 0,90 x 1,00)=
mq. 22 x €/mq 126,554 = € 2.784,19

Totale appartamento piano primo e secondo mansardato non abitativo e autorimessa =

$$€ 18.079,20 + € 13.523,22 + 2.784,19 = € 34.386,61$$

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie o presenza di vizi occulti

$$€ 34.386,61 - 10\% = € 34.386,61 - 3.438,66 = € 28.442,18 \text{ quindi } \underline{\underline{€ 30.950,00}}$$

2c)– AUTORIMESSA SUB. 3

- mq. 22 x (€/mq.350,00 x 0,50 x 0,96 x 0,90 x 0,93 x 0,90 x 1,00)=
mq. 22 x €/mq 126,554 = € 2.784,19

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie o presenza di vizi occulti

$$€ 2.784,19 - 10\% = € 2.784,19 - 3.160,24 = € 278,42 \text{ quindi } \underline{\underline{€ 2.880,00}}$$

3)– LOCALE COMMERCIALEB. 2

- mq. 86 x (€/mq.750,00 x 0,50 x 0,96 x 0,90 x 0,93 x 0,90 x 1,00)=
mq. 86 x €/mq 271,188 = € 23.322,17

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie o presenza di vizi occulti

$$€ 23.322,17 - 10\% = € 23.322,17 - 2.332,22 = € 20.989,95 \text{ quindi } \underline{\underline{€ 20.990,00}}$$

STIMA E IDENTIFICAZIONE DI OGNI SINGOLO LOTTO

LOTTO N. 1

*APPARTAMENTO da ristrutturare, realizzato su due livelli (piano terra e primo) e superficie catastale/commerciale di mq. 165, con accesso dal **Corso Garibaldi n.70** mediante l'androne delle scale (sub.1). Risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani, Particella 1764, Subalterno 4, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 165, rendita € 419,62.*

VALORE € 26.850,00

LOTTO N. 2

*APPARTAMENTO da ristrutturare, realizzato su due livelli (piano primo e secondo mansardato non abitabile), superficie commerciale di mq. 174, con accesso dal **Corso Garibaldi n.6**, mediante una scala al piano terra che attraversa altra proprietà (sub.2), oppure direttamente dall'ingresso su **Via Costa n.1**. Risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani, Particella 1764, Subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 188, rendita € 419,62.*

*AUTORIMESSA da ristrutturare, superficie catastale/commerciale di mq. 22, con accesso dal **Corso Garibaldi n.6**. Risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani, Particella 1764, Subalterno 3, categoria catastale C/6, classe 6, superficie catastale mq. 22, rendita € 36,41.*

VALORE € 30.950,00

LOTTO N. 3

*LOCALE COMMERCIALE da ristrutturare, superficie catastale/commerciale di mq. 86, con accesso dal **Corso Garibaldi**. Risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 36 del Comune Censuario di Orani, Particella 1764, Subalterno 2, categoria catastale C/1, classe 2, superficie catastale mq. 86, rendita € 699,90.*

VALORE € 20.990,00

Nuoro lì, 03 aprile 2025

IL PERITO
(Geom. Emilio Zola)