
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 10/2025 L.G.

RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima dell'Esperto Arch. Porcu Marco nominato dal curatore ai sensi dell'art. 216 CCII, nella Liquidazione Giudiziale 10/2025 L.G. contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Difformita' rilevate	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Criterio e metodologia di Stima.....	11
Processo di valutazione	11
Criterio e metodologia.....	12
Stima.....	13

INCARICO

In data del 06/02/2026, il sottoscritto Arch. Marco Porcu, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoporcu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, Tel. 393 044 2541, autorizzato quale Esperto estimatore ai sensi dell'art 216 CCII dal III.^{mo} Giudice Delegato in data del 04/02/2026, dinnanzi al Curatore Fallimentare Dott.ssa Laura Meloni e reso edotto della materia di cui trattasi la relazione accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di relazione di stima e in liquidazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- ➔ **Bene N° 1** – Appartamento di civile abitazione ubicato a Dorgali (NU) - via del Carmelo 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di uno stabile realizzato negli anni '70 e di proprietà dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'alloggio è composto da vano d'ingresso, ampia sala soggiorno, cucina abitabile, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno, oltre ad una terrazza e un vano cantina, quest'ultima quale pertinenza indiretta posta al piano seminterrato.

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.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione e in liquidazione appartiene a:

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

L'immobile viene posto in liquidazione per i seguenti diritti:

- ➔ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina per il lato esposto a nord con il subalterno 4, a ovest e a sud con uno stabile della stessa tipologia identificato al N.C.E.U. con il mappale 6374 e, infine, a est con la via pubblica, salvo ulteriori terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,90 m ²	9,50 m ²	0,20	1,90 m ²	2,30 m	Seminterrato
Abitazione	109,90 m ²	126,00 m ²	1	126,00 m ²	3,00 m	Terra
Terrazza	47,30 m ²	54,00 m ²	0,35	18,90 m ²	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,80 m ²		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,80 m²	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima dista circa 700/800 m dal centro dell'abitato del Comune di Dorgali, ubicato in una zona semicentrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque raggiunto dai principali servizi quali acqua, luce, telefono, ecc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1987 al 02/02/2007	**** Omissis ****, Proprietà 1/2 (Regime: bene personale); **** Omissis ****, Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 3091, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T-1 Graffato SI
Dal 02/02/2007 al 05/04/2026	**** Omissis ****, Proprietà 1/2 (Regime: bene personale); **** Omissis ****, Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 4480, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano S1-T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono con quelli reali. Nello specifico sono: **** Omissis **** e **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	4480	1		A2	1	6 vani	Totale: 133 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	238,60 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

A seguito di un’analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data del 9 febbraio 2026 dalla piattaforma SISTER dell’Agenzia dell’Entrate e lo stato dei luoghi.

Le difformità rilevate sono riconducibili all’ampliamento riscontrato all’interno del vano cucina, oltre all’ampliamento del bagno a scapito del restringimento di un altro destinato a camera.

Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (*Docfa*) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "*ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione*" o, semplicemente, "*esatta rappresentazione grafica*".

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa **€ 1.200,00** (diconsi *euro milleduecento/00*), comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

PRECISAZIONI

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il Curatore Fallimentare, è stato fissato per il giorno martedì 10 febbraio 2026 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente Esperto estimatore che la Dott.ssa **** Omissis ****, oltre alla Sig.ra **** Omissis ****.

Successivamente, in data del 12 febbraio c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Dorgali (*prot. n. 2497 del 12/02/2026*); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva inviata telematicamente il 19/03/2026, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 9 febbraio 2026 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in possesso dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero.

Ancora, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, facendo eccezione per una parte della facciata, risulta in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

Altresì, si ritiene doveroso segnalare che la stessa abitazione ricade all'interno di uno stabile di fascia e qualità media.

PARTI COMUNI

Il bene in liquidazione non sembrerebbe inserito in un contesto condominiale.

Altresì, si segnala e si rileva che ha in comune con gli altri subalterni il vano scala, quale bene comune non censibile ai fini catastali (*BCNC*).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: nord-est, con ingresso principale al fabbricato posto direttamente rivolto alla via del Carmelo;
- Altezza interna utile: altezza utile m 2,30 ca. per il piano seminterrato e m 3,00 ca. per il piano terra;
- Str. verticali: struttura portante in muratura di pietrame e malta di calce, di sezione pari a 60 cm al piano seminterrato e di 50 cm per i piani in elevazione fuori terra; nello specifico, l'ala del fabbricato su via del Carmelo ha una struttura del tipo mista, realizzata in parte con muratura portante in blocchi di laterizio anch'essa opportunamente legata con malta cementizia;
- Solai: del tipo misto/prefabbricato, aventi altezza presumibilmente di cm 20 ca. (16+4), composti da nervature parallele (*travetti*) e da pignatte in laterizio;
- Copertura: a falde, opportunamente impermeabilizzata;
- Manto di copertura: presumibilmente eseguita con manto di tegole del tipo "coppo";
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8 posti di coltello;
- Pavimentazione interna: in gres ceramico, rivestimenti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 2,00;
- Infissi esterni ed interni: esterni in PVC e sistema di oscuramento in avvolgibili di colore chiaro; interni in legno;
- Scale: in cls;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente elettrico sottotraccia a 230 V; presente impianto idrico; presente impianto di riscaldamento con terminali (*radiatori*) in alluminio presumibilmente autonomo;
- Terreno esclusivo: no;
- Posto auto: no.

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di uno stabile realizzato negli anni '70 composto da vano d'ingresso, ampia sala soggiorno, cucina abitabile, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno, oltre ad una terrazza e un vano cantina, quest'ultima pertinenza indiretta posta al piano seminterrato.

All'alloggio si accede per mezzo di un vano scala con ingresso posto prospiciente sulla via del Carmelo.

Nello specifico, il compendio immobiliare in liquidazione risulta così composto:

- piano seminterrato: cantina;
- piano terra: ingresso, ampia sala soggiorno, cucina abitabile, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno, oltre ad una terrazza.

L'immobile risulta avere:

- per il piano seminterrato (*destinato a cantina*) una superficie lorda pari a m² 9,50 ca. per una superficie calpestabile di m² 7,90 ca. e un'altezza utile media di m 2,30;
- per il piano terra (*destinato ad abitazione*) una superficie lorda pari a m² 126,00 ca. per una superficie calpestabile di m² 109,90 ca. e un'altezza utile media di m 3,00, oltre ad una terrazza avente una superficie lorda pari a m² 54,00 ca. per una superficie calpestabile di m² 47,30 ca..

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

Eventuali incongruenze risultano in ottemperanza a quanto previsto sia dall'art. 34 bis comma 1 del testo unico dell'edilizia che dall'art. 7 bis comma 1 della L.R. 23/85 e s.m.i., ossia una tolleranza entro il limite del 2% di eventuale discordanza tra progetto e costruito, ovvero tra quanto previsto nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato.

L'immobile, nel suo insieme, risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2016	**** Omissis **** **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Antonio SAU	23/12/1987	116520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	07/01/1988	Volume IV	29

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 25/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 16/12/2008
Reg. gen. 14409 - Reg. part. 2288
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: notaio **** Omissis ****
Data: 09/12/2008
N° repertorio: 91078
N° raccolta: 24609
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione**
derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Nuoro il 11/11/2025
Reg. gen. 12953 - Reg. part. 1320
Importo: € 264.129,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.064,69

Data: 11/11/2025

N° repertorio: 1635

N° raccolta: 7425

Trascrizioni

Atto giudiziario

derivante da apertura di liquidazione giudiziale

Trascritto a Nuoro il 20/11/2025

Reg. gen. 13507 - Reg. part. 11356

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (*risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00*) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'Ill.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno dei seguenti strumenti urbanistici:

STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 617/U del 29.04.1988. Destinazione Urbanistica delle particelle in oggetto:

- ZONA B – Completamento, Art. 10 norme attuazione P.R.G.;
- ZONA B2 – Semintensiva.

STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO:

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.):

- Destinazione Urbanistica: ZONA B – Ambiti di conferma, completamento – Sottozona B1.3

Per maggiori dettagli, vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica all'interno dell'Allegato 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso effettuato telematicamente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dorgali (NU) in data del 12 febbraio 2026, si è potuto accertare che il fabbricato, di cui è facente parte l'unità immobiliare, è stato edificato sulla base delle licenze di costruzione nn. 87 e 98 rilasciate in data 27 luglio 1973 e 24 settembre 1973 e per lo stesso è stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 12 giugno 1979.

In data del 18 ottobre 2005 è stata rilasciata un'autorizzazione edilizia, pratica n. 38/73 – prot. n. 13546, per l'esecuzione di lavori inerenti alla sostituzione degli infissi interni ed esterni e la parziale demolizione di un tramezzo, presumibilmente quello interno, visto che non si sono rilevati elaborati grafici a supporto.

Altresì è doveroso segnalare che, la pratica di autorizzazione all'ampliamento dell'attuale vano cucina datata ottobre 1994 e ottenuta in sede di sopralluogo dalla stessa proprietà, non risulta essere presente agli e, quindi, presentata.

A seguito di queste ultime lavorazioni, il permesso di abitabilità segnalato e valido per anche per la stessa abitazione, risulterebbe a oggi decaduto in quanto non è stato oggetto di aggiornamento successivamente alle opere eseguite e, quindi.

A margine di quanto sopra, si deduce che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, oltre a risultare decaduto lo stesso permesso di abitabilità per l'abitazione in quanto non è stata oggetto di aggiornamento in merito alle opere realizzate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA' RILEVATE

L'immobile presenta, a seguito e in evoluzione al suo iter autorizzativo, le seguenti difformità.

Queste sono rientranti all'interno sia delle tolleranze edilizie di cui all'art. 7-bis L.R. n. 23/1985 che in quelle previste della LEGGE 24 luglio 2024, n. 105, art. 34 bis, comma 1-bis, lettera c (*nel caso specifico al 4% (per cento) delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati*).

Queste sono state individuate per il solo piano terra e così successivamente indicate:

- ampliamento del vano cucina per una superficie pari a m² 3,20 circa, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni da riferirsi al locale destinato a bagno e alla camera/ripostiglio.

Le difformità e irregolarità rilevate sono suscettibili di sanatoria a seguito della presentazione di una semplice SCIA in sanatoria.

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica è quantificabile pari a circa € 5.000,00 (diconsi *euro cinquemila/00*) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali, oltre agli oneri sanzionatori previsti in misura pari a € 500,00 (diconsi *euro cinquecento/00*) (*sanzione mancata SCIA modifiche opere interne ed esterne*).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CRITERIO E METODOLOGIA DI STIMA

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il procedimento di stima più idoneo allo scopo e subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale è quello che applica la metodologia diretta sintetico-comparativa, in quanto prende in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato in riferimento ai valori delle compravendite locali.

Tale metodologia prevede come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nel caso specifico, tale ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso residenziale e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in esame, il tutto contestualizzato nella zona di riferimento (*Zona OMI C1/Semicentrale/SEMICENTRALE*).

Si ritiene opportuno precisare che, nonostante non sia stato semplice reperire i dati necessari considerata la stagnazione generale del mercato immobiliare a destinazione residenziale, le indagini di mercato condotte nella zona hanno permesso di acquisire un numero di valori e dati sufficienti (*prezzi di compravendita*) riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, potessero essere confrontati con il bene in questione.

Di fatto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, sono state esperite tutte le opportune indagini con riferimento ad immobili simili e comparabili a quello oggetto di valutazione, tenendo conto che ricadessero sia all'interno del territorio di Nuoro che nella zona d'indagine (*Zona OMI C1/Semicentrale/SEMICENTRALE*).

Altre, sono stati presi in considerazione anche i dati di listino rilevati all'interno degli stessi parametri OMI (*Banca dati delle quotazioni immobiliari*) - Valori OMI 2025/2, Zona OMI C1/Semicentrale/SEMICENTRALE - relativi alle compravendite per edifici della stessa tipologia in uno stato normale che indicano valori compresi tra i €/m² 920,00 (diconsi *euro novecentoventi/00*) e €/m² 1.300,00 (diconsi *euro milletrecento/00*).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: DORGALI (D345)

Fascia: Semicentrale

Zona: SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1300	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1050	L	1,5	2	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1550	L	2,5	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per
annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



CRITERIO E METODOLOGIA

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe (*stima sintetica monoparametrica del valore di mercato o, semplicemente, metodo comparativo diretto e/o sintetico*).

Tale procedimento, si basa sulla comparazione dei valori medi ed attuali del mercato di riferimento per costruzioni analoghe; questo è dovuto anche al fatto che il parametro di comparazione è un parametro tecnico e la cui caratteristica è la misurabilità (*metro quadrato, metro cubo, ecc.*).

Questo metodo, come detto, si forma sulla scorta di un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendita di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame e venduti in condizioni ordinarie di mercato. I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nello specifico risultano essere i seguenti:

- grandezza delle varie unità immobiliari;
- divisione interna;
- stato d'usura delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Il criterio utilizzato si basa sul seguente assunto: **"un acquirente non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Il presupposto è che vi sia un mercato attivo con transazioni."**

STIMA

STIMA DI RIFERIMENTO – FG. 72 PART. 4480 SUB. 1		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; b) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliari. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee OMI, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (<i>salto di serie storica</i>). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI". Superficie dell'immobile m²: 146,80 Stato conservativo del bene: OTTIMO Valore OMI minimo (m²): €/m² 920,00 Valore OMI massimo (m²): €/m² 1.300,00 Tipologia Edilizia OMI: C/1 – RESIDENZIALE K1 (taglio superficie): 0,30 K2 (livello di piano): 0,20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4$: 0,225 Valore Normale Unitario (*): €/m² 1.005,50 Coefficiente Correttivo: 1,00 Coefficiente Conservativo: 1,00 Valore normale unitario: €/m² 1.005,50 Valore normale dell'immobile: €: 147.607,40 (*) N.B.: [Valore OMI minimo + (Valore OMI massimo - Valore OMI minimo) * K]	€	1.005,50
Indagini sul luogo e consulenza con tecnici locali e agenzie immobiliari della zona	€	1.100,00

Valore Medio	€	1.052,75
Prezzo medio	€/m²	1.052,75

Eseguite le opportune valutazioni e visto lo stato di conservazione ottimo e l'uso dell'immobile, si ritiene corretto e opportuno applicare come valore a metro quadrato, quello medio derivante dall'indagine e consulenza fatta con tecnici e agenzie immobiliari locali e i valori contenuti nella banca dati dall'Agenzia delle Entrate – Sezione OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*).

Tale valore viene posto e stabilito pari a **€/m² 1.052,75**, così come sopra indicato e ricavato.

CALCOLO VALORE DI STIMA			
Superficie lorda commerciale ragguagliata	m ²		146,80
Prezzo Medio di riferimento	€/m ²		1.052,75
Valore di Stima = [m² 145,99 * €/m² 1.052,75] =		€	154.543,70
VALORE DI STIMA		€	154.543,70

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad **€ 154.543,70** (diconsi *euro centocinquantaquattromilacinquecentoquarantatre/70*).

→ **Valore di stima: € 154.543,70**

DEPREZZAMENTI		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
– abbattimento forfettario (<i>nella misura del 5% del valore venale</i>)	5,00	%
– oneri di regolarizzazione catastale	1.200,00	€
– oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
– sanzione minima per mancata comunicazione di opere interne ed esterne (SCIA)	500,00	€

Al valore di stima, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- **€ 7.727,19** (diconsi *euro settemilasettecentoventuno/19*), abbattimento forfettario (*nella misura del 5% del valore venale*) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo;
- **€ 1.200,00** (diconsi *euro milleduecento/00*), oneri di regolarizzazione catastale per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica catastale di accatastamento;
- **€ 5.000,00** (diconsi *euro cinquemila/00*), oneri di regolarizzazione urbanistica per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica, esclusi gli oneri sanzionatori;
- **€ 500,00** (diconsi *euro cinquecento/00*), sanzione minima da irrogare per mancata comunicazione di opere interne ed esterne (SCIA).

Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari a € 140.116,5.12 che in cifra tonda e per difetto si determina pari a **€ 140.000,00** (diconsi *euro centoquarantamila/00*).

→ **Valore finale di stima: € 140.000,00**

Visto e considerato che la quota posta in liquidazione è pari al 50% (***** Omissis **** Proprietà 1/2*), così come indicato all'interno della documentazione catastale successivamente allegata, si determina che tale valore risultante è pari a **€ 70.000,00** (diconsi *euro settantamila/00*).

→ **Valore finale di stima in liquidazione: € 70.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 07/04/2026

L'Esperto
Arch. Porcu Marco

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni
- 2) Descrizione del bene con identificazione e planimetrie catastali
- 3) Fotografie esterne ed interne e planimetria attuale del bene
- 4) Autorizzazione/Concessione edilizia, planimetria attuale del bene CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)