Arch. Claudia Lunelli

TRIBUNALE DI NUORO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c nell'Esecuzione Immobiliare Rg.n. 62/2024
****** VS ******

ESECUZIONE IMMOBILIARE - PERIZIA DI STIMA

Nuoro, 04 marzo 2026

Oggetto: Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c nell'Esecuzione Immobiliare Rg.n. 62/2024

Sommario:

A. *Premessa*
B. *Descrizione Sintetica*
C. *Quesito*
D. *Inquadramento*
E. *Composizione del Compendio*
F. *Stato di Conservazione*
G. *Completezza Documentazione ex art. 567*
H. *Titolarità*
I. *Confini*
J. *Consistenza*
K. *Dati Catastali*
L. *Parti Comuni*
M. *Servitù, Censo, Livello, Usi civici*
N. *Stato di occupazione*
O. *Provenienze Ventennali e Formalità Pregiudizievoli*
P. *Normativa Urbanistica*
Q. *Regolarità Edilizia*
R. *Stima e risposta al quesito*

A. ***Premessa.***

La sottoscritta Claudia Lunelli, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Salerno al n. 2803 ed iscritta all'Albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Nuoro, è stato nominato perito estimatore dal Giudice Istruttore Dott. Riccardo De Vito.

L'incarico è stato conferito telematicamente il 12.12.2024 ed accettato il 02.012025.

Le operazioni peritali, contestualmente al sopralluogo, si sono svolti il 28.02.2025 alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto di causa alla presenza del sig. ****** quale rappresentante IVG, dell'ing. ****** quale collaboratore della sottoscritta, del ****** quale delegato del creditore e della sottoscritta

Stante le precarie condizioni del bene, il responsabile dell'IVG ha ritenuto opportuno chiedere il tempestivo intervento dei Vigili urbani, Vigili del Fuoco, Comune di Siniscola. Pertanto hanno preso parte al

sopralluogo anche il sig. ****** quale capo squadra dei vigili del fuoco, il sig. ****** quale capo squadra dei vigili urbani, l'ing. ****** quale responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Siniscola.

Sul luogo è intervenuto anche il sig. ******, proprietario delle unità immobiliari del primo e secondo piano dello stabile.

Al termine delle attività, il responsabile dell'IVG ha provveduto a fare sigillare gli ingressi con l'ausilio di un fabbro.

B. Descrizione Sintetica

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Siniscola, con ingresso principale su via Sassari civ.4-6-10-12 e quello secondario su via Puliga.

Si tratta di quattro unità immobiliari contigue al piano terra di un fabbricato sito nel centro storico del paese e censite al NCEU del Comune di Siniscola, al foglio 30 mappale 1339 subalterni 5-8-9-10, aventi accessi distinti.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, l'ultimo arretrato rispetto dal filo del prospetto con una terrazza perimetrale.

Il fabbricato, distante 200 metri dalla sede del Comune, affaccia su una piccola e curata piazza che funge da spartitraffico tra via Sassari e la centrale via Roma; dista circa 300 metri dalla storica Chiesa delle Grazie e circa 6 km dalla spiaggia più vicina. Nei paraggi ci sono molte attività commerciale e strutture ricettive.

E' ubicato nel vecchio centro urbano di Siniscola e pertanto ricopre un ruolo di pregio ambientale e tradizionale. Costruito in muratura portante, ha il prospetto principale che richiama i tempi in cui era un elegante edificio della città e lo si evince da quella piccola porzione (non oggetto di stima) di recente ristrutturazione. La tinteggiatura, ormai screpolata e scalcinata, era avorio e giallo paglierino in una alternanza raffinata; gli elementi architettonici decorativi, come modanature, parapetti, marcapiani e paraspigoli sono stati aggrediti dal tempo e dall'incuria. Si evince, al primo sguardo, che il fabbricato sia stato lasciato in balìa della noncuranza e dell'abbandono. La facciata è attraversata da un nugolo di cavi elettrici che ne alterano l'essenzialità conferendogli un aspetto disordinato. La porzione di fabbricato interesse di stima, ha gli intonaci distaccati in più punti, porzioni di cornicioni crollati e numerose tracce di infiltrazioni idriche; i vecchi cavi elettrici che attraversano il prospetto sono in parte penzoloni ed anche il marciapiede è quasi completamente spaccato e fessurato.

Il fronte secondario, via Puliga, versa in stato di abbandono e degrado. Una porzione di edificio, quella più bassa, è franata lasciando intravedere ciò che resta delle vecchie murature in pietra e della copertura a falda inclinata. Il crollo, causato sia da una demolizione che da un conseguente cedimento, ha reso impossibile visitare una porzione di fabbricato; a terra giacciono i materiali di risulta fagocitati dalla vegetazione incolta e

da copiosa immondizia. Tale accesso su via Puliga è stato transennato per motivi di sicurezza. Alle altre unità, si accede tramite delle porte malmesse.

Le quattro unità immobiliari oggetto di perizia sono stati interessati da lavori di ristrutturazione rimasti incompiuti ed eseguiti senza criterio tanto da essere concausa della instabilità della struttura. Le infiltrazioni idriche, presumibilmente copiose e reiterate nel tempo, hanno interessato alcune parti di solaio realizzato in voltine di mattoni su travi in ferro e legname su cui sono evidenti segni di putrescenza e crolli. Gli accessi, precariamente chiusi anzi quasi aperti, hanno consentito il bivacco di persone estranee ai luoghi.

Ai piani superiori, primo e secondo, ci sono delle unità abitative (una per ogni piano) di altra proprietà. Quella ubicata al primo piano è disabitata e versa nelle medesime condizioni degli immobili oggetto di stima; di quella al secondo piano non si hanno informazioni.

In particolare, è stato effettuato anche un sopralluogo al primo piano, nella proprietà del *****. In tale proprietà, oggetto di lavori di ristrutturazione non andati a buon fine, ci sono puntellamenti provvisori dei solai, ampi distacchi degli intradossi degli stessi su cui si ravvisa l'ossidazione dei ferri dell'armatura, il rigonfiamento e il distacco di grandi porzioni di intonaci e laterizi il tutto forse causato dalle infiltrazioni d'acqua che nel tempo hanno danneggiato le strutture.

La permanenza nelle unità oggetto di procedura si è limitata al tempo strettamente necessario per prendere visione dello stato dei luoghi e scattare le fotografie. Le molteplici fessurazioni, di murature e solai, e alcuni setti portanti parzialmente demoliti in assenza degli opportuni rinforzi rendono il bene altamente pericoloso per potervici sostare. Inoltre le marcescenze di varia natura che hanno contribuito allo sgretolamento degli intonaci e alle infiorescenze su muri e pavimenti, rendono gli ambienti insalubri.

Il bene non ha subito né manutenzione né interventi risolutivi per molto tempo, ciò lo rende abbandonato e degradato, sia per il trascorrere del tempo sia per l'incuria delle persone.

Non essendo stato possibile eseguire le attività previste dall'incarico, ossia il sopralluogo metrico finalizzato alla stima del bene pignorato, il 25 marzo si è provveduto ad inoltrare al giudice una nota descrivente l'esito delle attività svolte in loco.

C. ***Quesito***

Conseguentemente alla nota inviata al Giudice, e contenente l'esito dell'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, durante l'udienza del 15 maggio 2025 egli scriveva:

*"È presente per il creditore procedente l'Avv. *****, la quale, preso atto di quanto relazionato dal CTU e dall'IVG, chiede che il giudice voglia disporre che il CTU proceda alla valutazione del valore dell'area sulla quale insistono i fabbricati e se i medesimi siano suscettibili di essere demoliti."*

D. Inquadramento

Il bene pignorato è ubicato nel vecchio centro urbano di Siniscola, distante circa 50 km da Nuoro e circa altrettanti da Olbia.

A circa 6 km si trova la spiaggia più vicina e poco distanti ci sono molte località balneari affollate nella bella stagione.

Il fabbricato, in cui sono ubicate le unità di interesse, ha gli ingressi principali su via Sassari ed i secondari su via Puliga. La prima è una strada a senso unico, con stalli per il parcheggio, che interseca via Roma e di recente bitumazione; la seconda è uno stretto vicolo avente un manto stradale vecchio e disconnesso.

E' il primo edificio di via Sassari, al crocevia di via Roma.

A far da spartitraffico tra via Sassari e via Roma c'è una piazzetta che sembra di recente rifacimento, caratterizzata da un po' di verde urbano, sedute di forma irregolare ed elementi decorativi.

E. Composizione del compendio

Il compendio è composto da quattro unità immobiliari contigue ubicate al piano terra del fabbricato sito a Siniscola, aventi gli ingressi principali via Sassari civ. 4,6,10,12 ed i secondari in via Puliga civ.XXX

Essi occupano gran parte piano terra di un fabbricato sito al centro della cittadina; il prospetto principale affaccia su una strada luminosa e recentemente asfaltata; il prospetto secondario su vicolo stretto e dissestato.

Le quattro unità immobiliari sono indipendenti le une dalle altre sia fisicamente che catastalmente, a meno di qualche foro aperto in alcuni setti murari.

F. Stato di conservazione

Il bene oggetto di stima versa in pessime condizioni.

Tale circostanza deriva da molteplici fattori: infiltrazioni idriche ravvisate in diversi punti del compendio; incuria sia all'interno che all'esterno della proprietà.

Il dato più rilevante è la precaria staticità della struttura. Le murature ed i soffitti sono interessati da evidenti fessurazioni, cedimenti e crolli avvenuti, verosimilmente, per cause ed i momenti molteplici. Quando descritto si è ravvisato sia all'interno che all'esterno della proprietà rendendo difficoltoso, e a tratti impossibile, avere una visione chiara degli immobili.

Sostare nella proprietà oggetto di stima è di fatto pericoloso, motivo per cui il sopralluogo esclusivamente fotografico è durato il tempo strettamente necessario. Il pericolo e l'elevata pericolosità dello

stabile, hanno reso necessario l'intervento delle autorità competenti che hanno constatato la necessità di porre i sigilli agli ingressi.

Inoltre, il rilievo fotografico è stato eseguito nei limiti del possibile: l'immobile era scarsamente illuminato (privo di utenza elettrica e con una scarsa luminosità naturale); in alcuni punti era impossibile camminare per la presenza di detriti, immondizia e vegetazione invasiva.

G. Completezza documentazione ex art. 567

La documentazione è presente agli atti.

Il compendio è stato pignorato con l'atto del 07.08.2024 Rep.n.425

La trascrizione è del 30.09.2024 Reg. gen. n.10877 Reg.part.n.9249

H. Titolarità

Il compendio oggetto di stima è pervenuto alla società ****** con sede in Siniscola (NU) - codice fiscale ******, per la piena proprietà con atto di compravendita, del notaio Paolo Lomonte di Siniscola (NU), del 02.03.2005 rep. n. 5239/2233 e trascritto il 04.03.2005 ai nn. 2118/1440.

I. Confini

Il bene oggetto di stima confina con via Sassari, il mappale 271, via Puliga, strada comunale.

J. Consistenza

Per le motivazioni innanzi descritte, non è stato possibile eseguire il rilievo metrico del bene oggetto di stima.

K. Dati Catastali

- Planimetria catastale A: immobile censito al NCEU foglio 30 mappale 1339 subalterno 5, confinante con il subalterno 10, mappale 271, via Sassari.

  Il bene è intestato a ******, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 11 mq.

L' ingresso principale è ubicato in via Sassari civ.4

- Planimetria catastale B: immobile censito al NCEU foglio 30 mappale 1339 subalterno 8, confinante con i subalterni 1 e 9, via Sassari e via Puliga.

  Il bene è intestato a ******, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 77 mq.
  L' ingresso principale è ubicato in via Sassari civ.12
- Planimetria catastale C: immobile censito al NCEU foglio 30 mappale 1339 subalterno 9, confinante con i subalterni 8, 10 e 11, via Sassari e via Puliga.

  Il bene è intestato a ******, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 60 mq.

  L' ingresso principale è ubicato in via Sassari civ.10
- Planimetria catastale D: immobile censito al NCEU foglio 30 mappale 1339 subalterno 10.

  Il bene è intestato a ******, categoria catastale C/1, classe 1, consistenza 39 mq.

  L' ingresso principale è ubicato le in via Sassari civ.6.

  Gli immobili oggetto di stima sono censiti al NCEU al mappale 1339, e al NCT ai mappali 269,270,275,276.

L. Parti Comuni

Non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari.

M. Servitù, Censo, Livello, Usi civici

Non ce ne sono.

N. Stato di occupazione

Il bene oggetto di stima non è occupato.

O. Provenienze Ventennali e Formalità Pregiudizievoli

Il Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, è stato rilasciato dal notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa)

P. Normativa Urbanistica

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siniscola non ha prodotto risultati ossia l'immobile, edificato antecedentemente al 1967, non è provvisto di concessione edilizia.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 8/2026 è stato rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Siniscola con Prot.n. 3074 del 05/02/2026

Q. Regolarità Edilizia

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siniscola non ha prodotto risultati ossia l'immobile, edificato antecedentemente al 1967, non è provvisto di concessione edilizia.

R. Stima e Risposta al Quesito

La stima del compendio è riferita allo stato di fatto e di diritto provato alla data odierna e tiene conto delle seguenti circostanze:

- presenza di criticità statiche al piano terra del fabbricato oggetto di stima, così come riportato nel verbale dei VV.F.
- presenza di porzioni di immobile non pignorate ed in proprietà a soggetti terzi soprastanti il cespite pignorato
- impossibilità di demolire le porzioni di fabbricato pericolanti senza arrecare ulteriore pregiudizio alle strutture soprastanti non oggetto di pignoramento
- impossibilità di valutare in maniera approfondita l'immobile pignorato in quanto sottoposto perentoriamente a perimetrazione dai vigli del fuoco e dichiarato inagibile
- limitazioni urbanistiche derivanti dalla mancata approvazione del Piano Particolareggiato;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 8/2026, rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Siniscola con Prot.n. 3074 del 05/02/2026, attesta che il Foglio 30 Mappali 269-270-275-276 sono completamente ricadenti in Zona "A" del P.U.C.

Le norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche prevedono che la zona omogenea A sia riferita a *zone di interesse storico ambientale* e la sottozona A1 concerna la *zona del vecchio centro* aventi *gli isolati e le vecchie parti di essi che rivestono un particolare pregio ambientale e tradizionale: questa zona rappresenta di fatto il vecchio centro urbano di Siniscola*.

Gli Strumenti di Attuazione prevedono che *è in fase di elaborazione un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sull'intera zona A1.*

Le Norme Transitorie prevedono che *in attesa del P.P., sono previsti interventi di manutenzione/ restauro/ risanamento; gli edifici pericolanti e non recuperabili con restauro statico-conservativo possono essere demoliti, ma le aree rese libere non possono essere edificate fino all'approvazione del P.P.*

Le Prescrizioni sulla densità edilizia, le altezze e le distanze tra i fabbricati richiamano la disciplina transitoria e minimi civilistici.

Quanto previsto dal CDU, è determinante per la stima del compendio pignorato poiché, attualmente, l'eventuale demolizione del fabbricato non si traduce automaticamente nella possibilità di una ricostruzione; fino all'approvazione del P.P., tale circostanza causerebbe un rischio e un'attesa che incide fortemente sul valore.

Si deve inoltre specificare che l'ipotesi della demolizione del fabbricato non è perseguibile in quanto la procedura concerne esclusivamente il piano terra e non quelli superiori.

Il metodo di stima adottato è il **criterio comparativo**, ricercando valori di mercato di terreni edificabili nel Comune di Siniscola (annunci pubblici), determinando un valore unitario €/m² e applicando dei correttivi coerenti con:

- diversa zona urbanistica (A1 vs B2/C ecc.);
- presenza di vincoli e incertezza attuativa (P.P. non approvato);
- presenza del fabbricato con criticità statiche e interferenza con proprietà di terzi.

Si precisa che i valori rilevati da annunci sono **prezzi richiesti** (non necessariamente prezzi di compravendita) e vanno letti come **indicatori**, da "normalizzare" con prudenza.

Indagine di mercato (terreni edificabili a Siniscola)

Sono stati reperiti i seguenti riferimenti (prezzi richiesti) nel Comune di Siniscola:

Rif.	Località / Via (Siniscola)	Sup. lotto	Prezzo richiesto	€/m² (indicativo)	Note
A	Via Emanuela Loi	500 m²	€ 60.000	120 €/m²	zona "C" (da annuncio) (Immobiliare.it)
B	Via Carducci	644 m²	€ 85.000	132 €/m²	zona B2 (da annuncio) (Immobiliare.it)
C	Via Monte Lattu	950 m²	€ 100.000	105 €/m²	lotto residenziale (Immobiliare.it)
D	Via Silvio Pellico	486 m²	€ 85.000	175 €/m²	zona C1 (da annuncio) (Immobiliare.it)
E	Località Sa Preta Ruia	945 m²	€ 210.000	222 €/m²	prossimità mare (valore alto) (Immobiliare.it)
F	Via Barbagia	726 m²	€ 65.000	90 €/m²	**incongruenza**: descrizione cita 330 m²; pagina riporta 726 m² (Immobiliare.it)
G	Via Giuseppe Mazzini	"area edificabile" 300 m²	€ 45.000	~150 €/m²*	pagina riporta anche "90 m²" → dato non univoco (Immobiliare.it)

Sintesi dei valori osservati (ordine di grandezza): nell'abitato di Siniscola i terreni edificabili da annunci presentano valori indicativi spesso compresi tra **~105 e ~175 €/m²**, con punte superiori in località più appetibili/turistiche (es. prossimità mare). (Immobiliare.it)

Determinazione del valore unitario per il bene in esame (zona A1 con P.P. non approvato)

Valore base (terreno edificabile "ordinario" a Siniscola)

Si assume un **valore unitario base Vm_base = 150 €/m²**, coerente con la fascia prevalente dei comparabili (escludendo le zone più turistiche). (Immobiliare.it)

Correttivi (coeff. di deprezzamento/apprezzamento)

Data la specificità del bene (zona A1, incertezza attuativa, fabbricato pericolante ai piani bassi e porzioni di edificio appartenenti a terzi), si applicano i seguenti coefficienti motivati:

- **Ktr (trattativa su prezzi richiesti) = 0,95**

(normalizzazione prudenziale da prezzo richiesto a valore probabile).

- **K_A1/PP (zona A1 + piano particolareggiato non approvato) = 0,70**

Motivazione: riduzione della commerciabilità e della "prontezza edificatoria" rispetto a zone B2/C con attuazione più lineare; inoltre, il CDU vincola la ricostruzione alla futura approvazione del P.P. (Immobiliare.it)

- **K_interferenze (porzioni di terzi + non ispezionabilità + complessità tecnico-legale) = 0,80**

Motivazione: maggior rischio/tempi/costi indiretti, minore appetibilità per un acquirente "tipico".

- **K_dimensione (lotto piccolo in centro) = 1,20**

Motivazione: lotti piccoli in ambito urbano tendono spesso ad avere €/m² più alti (ma qui il beneficio è "frenato" dai vincoli, quindi lo applico in modo contenuto).

Calcolo del valore unitario

Vm = Vm_base × Ktr × K_A1/PP × K_interferenze × K_dimensione

Vm = 150 €/m² × 0,95 × 0,70 × 0,80 × 1,20

Vm ≈ 95.76 €/m², che si arrotonda a 96 €/m².

Valore di stima

Superficie catastale complessiva (CT) = 299 m² (somma particelle 269, 270, 275, 276).

Valore complessivo V = 299 × 96 = € 28.704

Il valore di stima dell'immobile arrotondato è pari a **€ 28.700 (ventottomilasettecento/00).**

Condizioni e limiti della valutazione

- L'indagine di mercato è basata su **annunci** (prezzi richiesti) e non su rogiti: pertanto i valori sono **indicativi** e normalizzati con coefficiente di trattativa. (Immobiliare.it)
- Non sono stati reperiti (in modo affidabile e diretto) comparabili "puri" **in zona A1 centro storico con P.P. non approvato**: per questo i valori di Siniscola in altre zone sono stati usati come **benchmark** e poi fortemente corretti.
- La relazione non attribuisce valore alle porzioni (piani superiori) dichiarate di **proprietà di terzi** e non oggetto di procedura; tuttavia tale circostanza incide sulla **commerciabilità** del bene stimato (coefficiente K_interferenze).
- La ricostruzione, in caso di demolizione e "area resa libera", risulta **subordinata** all'approvazione del P.P., come da CDU.

Nuoro, 04/03/2026

il Perito Estimatore

arch. Claudia Lunelli

ALLEGATI:

- Inquadramento territoriale
- Allegato fotografico
- Planimetria catastale al NCEU del Comune di Siniscola
- Estratto di mappa al NCEU del Comune di Siniscola
- Visura catastale al NCEU del Comune di Siniscola
- Concessione Edilizia con elaborati grafici
- Variante alla Concessione Edilizia
- CDU
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Comunicazione di fine lavori
- Verbale Sopralluogo IVG
- Verbale di sopralluogo del Vigili del Fuoco
- Verbale Sopralluogo Perito Estimatore