
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mauri Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	5
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	6
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	21



Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 282.100,00	27



INCARICO

In data 08/09/2022, il sottoscritto Ing. Mauri Aldo, con studio in Via Resistenza, 16 - 08100 - Nuoro (NU), email aldomauro@tiscali.it, PEC aldo.mauri2@ingpec.eu, Tel. 0784 203369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2022 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 Fonni (NU) - Loc. Martine
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Appartamento uso abitazione al piano seminterrato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Appartamento uso abitazione al piano terra.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Giardino/cortile di pertinenza dei sub. 4 e sub. 5 e scala interna di collegamento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Altre proprietà dell'esecutato (sub.5-appartamento al piano terra, sub.6-bene comune ai sub.4 e sub 5 costituito da cortile, ingresso e vano scale).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Altre proprietà dell'esecutato (sub.4-appartamento al piano seminterrato, sub.6-bene comune ai sub.4 e sub 5 costituito da cortile, ingresso e vano scale).



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Proprietà **** Omissis **** a nord, proprietà **** Omissis **** a est, proprietà **** Omissis **** a sud, proprietà **** Omissis **** a ovest.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	seminterrato
Locale di deposito	20,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	3,00 m	terra
Veranda	10,80 mq	10,80 mq	0,50	5,40 mq	0,00 m	
Veranda	5,80 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	0,00 m	
Veranda	13,40 mq	13,40 mq	0,50	6,70 mq	0,00 m	
Box	44,00 mq	50,00 mq	0,40	20,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	800,00 mq	800,00 mq	0,06	48,00 mq	0,00 m	



Abitazione	9,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

Alla scala interna, che collega il sub. 4 (piano seminterrato) al sub. 5 (piano terra), è stata attribuita la destinazione "abitazione" con un coefficiente riduttivo pari a 0,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1982 al 21/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 73 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3,0682 Reddito dominicale € 63,05 Reddito agrario € 42,03
Dal 21/08/2000 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 228 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1,0009 Reddito dominicale € 15,51 Reddito agrario € 10,34
Dal 19/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 392 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0,1070 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,11
Dal 05/04/2002 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392 Categoria EU Superficie catastale 1070 mq
Dal 30/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 227,76



		Piano S1
Dal 29/03/2017 al 01/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 299 mq Rendita € 377,53 Piano S1-T
Dal 01/09/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 155,45 Piano S1

Con il tipo di frazionamento n. 15.1/1982 del 29/10/1982, pratica n. 95745 in atti dal 21/08/2000, dall'originario terreno distinto al Foglio 14, particella 73 di ha 3.06.82 veniva individuato il terreno Foglio 14 particella 228 di ha 1.00.09.

Successivamente con il tipo di frazionamento n. 6872.1/2001 del 19/03/2001, pratica n. 6872 in atti dal 19/03/2001 veniva individuato l'attuale terreno distinto al Foglio 14, particella 392 di mq 1070 (All.1a).

In seguito, con il tipo mappale n. 55027.1/2002 del 05/04/2002, pratica n. 55027 in atti dal 05/04/2002, il terreno passava al catasto urbano e successivamente con la costituzione n. 607.1/2002 del 30/04/2002, pratica n. 70046 in atti dal 30/04/2002, veniva costituito il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.1, cat. A3, piano S1, 4,5 vani, superficie catastale mq 118 (All.1b).

Con variazione n. 4587.1/2017 del 28/03/2017, pratica n. NU0028302 in atti dal 29/03/2017, si procedeva alla fusione/ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni, costituendo il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.3, cat. A2, piano S1-T, 8,5 vani, superficie catastale mq 299 (All.1d).

Infine con divisione n.12118.1/2017 del 31/08/2017, pratica n. NU0074067 in atti dal 01/09/2017, veniva costituito l'immobile attuale Foglio 14, particella 392, sub.4, cat. A2, piano S1, 3,5 vani, superficie catastale mq 71, oltre ai sub.5 e sub.6 (All. 1e-1f-1g-1h).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1982 al 21/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 73 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3,0682 Reddito dominicale € 63,05 Reddito agrario € 42,03
Dal 21/08/2000 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 228 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1,0009 Reddito dominicale € 15,51 Reddito agrario € 10,34
Dal 19/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 392 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0,1070 Reddito dominicale € 1,66



		Reddito agrario € 1,11
Dal 05/04/2002 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392 Categoria EU Superficie catastale 1070 mq
Dal 30/04/2002 al 29/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 14, Part. 392, Sub. 2 Categoria F3 Superficie catastale , mq Piano T
Dal 29/03/2017 al 01/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 299 mq Rendita € 377,53 Piano S1-T
Dal 01/09/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 333,11 Piano S1

Con il tipo di frazionamento n. 15.1/1982 del 29/10/1982, pratica n. 95745 in atti dal 21/08/2000, dall'originario terreno distinto al Foglio 14, particella 73 di ha 3.06.82 veniva individuato il terreno Foglio 14 particella 228 di ha 1.00.09.

Successivamente con il tipo di frazionamento n. 6872.1/2001 del 19/03/2001, pratica n. 6872 in atti dal 19/03/2001 veniva individuato l'attuale terreno distinto al Foglio 14, particella 392 di mq 1070 (All.1a).

In seguito, con il tipo mappale n. 55027.1/2002 del 05/04/2002, pratica n. 55027 in atti dal 05/04/2002, il terreno passava al catasto urbano e successivamente con la costituzione n. 607.1/2002 del 30/04/2002, pratica n. 70046 in atti dal 30/04/2002, veniva costituito il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.2, cat. F3 (unità in corso di costruzione), piano T (All.1c).

Con variazione n. 4587.1/2017 del 28/03/2017, pratica n. NU0028302 in atti dal 29/03/2017, si procedeva alla fusione/ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni, costituendo il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.3, cat. A2, piano S1-T, 8,5 vani, superficie catastale mq 299 (All.1d).

Infine con divisione n.12118.1/2017 del 31/08/2017, pratica n. NU0074067 in atti dal 01/09/2017, veniva costituito l'immobile attuale Foglio 14, particella 392, sub.5, cat. A2, piano S1 (in realtà piano T), 7,5 vani, superficie catastale mq 160, oltre ai sub.4 e sub.6 (All. 1e-1f-1i-1l).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1982 al 21/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 73 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 3,0682 Reddito dominicale € 63,05 Reddito agrario € 42,03
Dal 21/08/2000 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 228 Qualità Pascolo arborato Cl.02



		Superficie (ha are ca) 1,0009 Reddito dominicale € 15,51 Reddito agrario € 10,34
Dal 19/03/2001 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 392 Qualità Pascolo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 0,1070 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,11
Dal 05/04/2002 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392 Categoria EU Superficie catastale 1070 mq
Dal 30/04/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 227,76 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 29/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 227,76 Piano S1
Dal 29/03/2017 al 01/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 299 mq Rendita € 377,53 Piano S1-T
Dal 01/09/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 392, Sub. 6 Categoria E Superficie catastale 1070 mq

Con il tipo di frazionamento n. 15.1/1982 del 29/10/1982, pratica n. 95745 in atti dal 21/08/2000, dall'originario terreno distinto al Foglio 14, particella 73 di ha 3.06.82 veniva individuato il terreno Foglio 14 particella 228 di ha 1.00.09.

Successivamente con il tipo di frazionamento n. 6872.1/2001 del 19/03/2001, pratica n. 6872 in atti dal 19/03/2001 veniva individuato l'attuale terreno distinto al Foglio 14, particella 392 di mq 1070 (All.1a).

In seguito, con il tipo mappale n. 55027.1/2002 del 05/04/2002, pratica n. 55027 in atti dal 05/04/2002, il terreno passava al catasto urbano e successivamente con la costituzione n. 607.1/2002 del 30/04/2002, pratica n. 70046 in atti dal 30/04/2002, veniva costituito il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.1, cat. A3, piano S1, 4,5 vani, superficie catastale mq 118 (All.1b).

Con variazione n. 4587.1/2017 del 28/03/2017, pratica n. NU0028302 in atti dal 29/03/2017, si procedeva alla fusione/ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni, costituendo il fabbricato Foglio 14, particella 392, sub.3, cat. A2, piano S1-T, 8,5 vani, superficie catastale mq 299 (All.1d).

Infine con divisione n.12118.1/2017 del 31/08/2017, pratica n. NU0074067 in atti dal 01/09/2017, veniva costituito l'immobile attuale Foglio 14, particella 392, sub.6, bene comune non censibile ad uso dei sub.4 e sub.5 (All. 1e-1f-1m). La superficie lorda è di mq 1070 (visura terreni All. 1a).



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	392	4		A2	3	3,5 vani	71 mq	155,45 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale del sub. 4 mancano il vano caldaia ed il locale deposito sul distacco dal confine nord del terreno: quest'ultimo verrà descritto al capitolo Regolarità edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	392	5		A2	3	7,5 vani	71 mq	333,11 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale del sub. 5 manca il locale legnaia-garage sito all'angolo nord-ovest del terreno: questo locale verrà descritto al capitolo Regolarità edilizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	392	6		E			1070 mq			

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

L'immobile risulta in condizioni buone.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

L'immobile risulta in condizioni buone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE



L'immobile pignorato possiede in comune con il sub. 5 (oggetto anch'esso di pignoramento e costituente comunque un unico lotto di vendita con questa unità immobiliare) il cortile, l'ingresso al piano terra e il vano scale (sub. 6).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

L'immobile pignorato possiede in comune con il sub. 4 (oggetto anch'esso di pignoramento e costituente comunque un unico lotto di vendita con questa unità immobiliare) il cortile, l'ingresso al piano terra e il vano scale (sub. 6).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

L'immobile pignorato è un bene comune ad uso del sub. 4 e del sub. 5 (oggetto anch'essi di pignoramento e costituenti comunque un unico lotto di vendita con questa unità immobiliare) e consiste nel cortile, nell'ingresso al piano terra e nel vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Lo stato di conservazione è buono. Non sono state rilevate infiltrazioni di umidità dalla copertura, costituita dal solaio piano in laterocemento sovrastante il piano terra (sub.5). L'esposizione è verso nord, ovest e sud, mentre sul lato est l'immobile è completamente interrato. L'altezza utile netta interna è di m 2,70. Le fondazioni sono continue e le strutture verticali sono in muratura portante, mentre le tamponature interne sono in laterizio e risultano intonacate al civile e tinteggiate. Le pavimentazioni interne sono realizzate con piastrelle in ceramica monocottura formato ottagonno con tozzetto. Gli infissi esterni sono in alluminio smaltato e avvolgibili in pvc, con vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato e verniciate in colore grigio. Il bagno è dotato di apparecchi igienici e di doccia ed è rivestito con pastrelle ceramiche formato cm 20x25. L'impianto elettrico è realizzato a norma, mentre il riscaldamento è costituito da un caminetto a legna nel soggiorno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Lo stato di conservazione è buono. Non sono state rilevate infiltrazioni di umidità dalla copertura, costituita dal tetto a falde realizzato con solaio in laterocemento. L'esposizione è su tutti e quattro i lati. L'altezza utile netta interna varia da un minimo di m 2,50 sino ad un massimo di m 3,60. Le fondazioni sono continue e le strutture verticali sono in muratura portante, mentre le tamponature interne sono in laterizio e risultano intonacate al civile e tinteggiate. Le pavimentazioni interne e delle verande esterne sono realizzate con piastrelle finto cotto



in gres porcellanato formato cm 15x30. Gli infissi esterni sono in pvc finto legno e persiane, con vetro camera; le porte interne sono in legno massello a scomparsa (scrigno). Il bagno è dotato di apparecchi igienici, di vasca idromassaggio ed è rivestito con pastrelle ceramiche formato cm 10x10. L'acqua calda è fornita dalla caldaia del riscaldamento. L'impianto elettrico è realizzato a norma; l'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento a fluido con caldaia a gasolio.

Sono presenti due portici/verande, uno ad sud all'ingresso e l'altro a nord, oltre ad un balcone presente nella camera a sud-ovest, per una superficie complessiva di circa mq 30. Inoltre il fabbricato è circondato da un ampio cortile/giardino per complessivi mq 800 circa, in proprietà con il sub. 4 (peraltro appartenente allo stesso lotto di vendita); nell'angolo a nord-ovest è presente un locale adibito a legnaia/garage (foto 21-22-23) della superficie di circa mq 50.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Il corpo scale è in stato di conservazione buono. E' realizzato in muratura e cemento armato e rivestito con lastre di pietra naturale (foto 9-10).

L'ampio cortile è recintato, dotato di cancello carrabile in acciaio zincato e con apertura/chiusura automatizzata; risulta pavimentato in parte con battuto di calcestruzzo cementizio (foto 1-2).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1983 al 29/05/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau	28/09/1983	76487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	11/10/1983	4752	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1994 al 28/02/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2001	37/847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	17/05/2002	5006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 02/12/2022	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Federico Andreani	28/02/2002	21672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	28/03/2002	3496	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1983 al 29/05/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau	28/09/1983	76487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	11/10/1983	4752	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1994 al 28/02/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2001	37/847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	17/05/2002	5006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 02/12/2022	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Federico Andreani	28/02/2002	21672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	28/03/2002	3496	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1983 al 29/05/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau	28/09/1983	76487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	11/10/1983	4752	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1994 al 28/02/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2001	37/847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	17/05/2002	5006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 02/12/2022	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Federico Andreani	28/02/2002	21672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Nuoro	28/03/2002	3496	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Olbia il 26/07/2006
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1382
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Rogante: Dott. Vincenzo Pistilli
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 81855
N° raccolta: 18433
- **Ipoteca legale** derivante da Sardegna Riscossione Spa
Iscritto a Nuoro il 07/03/2007
Reg. gen. 297 - Reg. part. 000
Importo: € 59.737,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.868,65
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 297

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 07/01/2022
Reg. gen. 76 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 20/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Olbia il 26/07/2006
Reg. gen. 7739 - Reg. part. 1382
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 64.000,00
Rogante: Dott. Vincenzo Pistilli
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 81855
N° raccolta: 18433
- **Ipoteca legale** derivante da Sardegna Riscossione Spa
Iscritto a Nuoro il 07/03/2007
Reg. gen. 297 - Reg. part. 000
Importo: € 59.737,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.868,65
Data: 28/02/2007
N° repertorio: 297

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 07/01/2022
Reg. gen. 76 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Per il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni il terreno Foglio 14 part. 392 su cui sorge l'immobile ricade all'interno della zona E agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze è pari a 0,03 mc/mq



(All. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Per il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni il terreno Foglio 14 part. 392 su cui sorge l'immobile ricade all'interno della zona E agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze è pari a 0,03 mc/mq (All. 2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

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

Per il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto venne presentata domanda di concessione edilizia al Comune di Nuoro in data 20.02.1992 a nome dell'esecutato; accolta tale domanda il Comune di Fonni rilasciò una prima concessione edilizia, la n° 23 del 18.06.1992, per la realizzazione di un ricovero attrezzi (All. 2).

Successivamente, a seguito di altra domanda di concessione edilizia, presentata al Comune di Fonni in data 07.05.2001, prot. n. 3365 a nome dell'esecutato, venne rilasciata una seconda concessione edilizia, la n° 37 del 04.06.2001 per la realizzazione di una casa di civile abitazione in località "Martine" (All. 3a, 3b, 3c).

E' presente il vincolo paesaggistico per le zone agricole introdotto dal PPR del 2006; pertanto la possibilità di sanatoria con accertamento di conformità è possibile soltanto per volumi realizzati precedentemente all'entrata in vigore del PPR.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risulta sia mai stata presentata una richiesta di agibilità.

L'attestazione di prestazione energetica è stata predisposta dal sottoscritto CTU (All. 5).

Rispetto agli elaborati grafici del progetto allegato alla concessione edilizia n° 37 del 04.06.2001 sono state rilevate alcune difformità. In particolare sul retro del fabbricato, nel distacco dal confine nord del terreno, è presente un locale seminterrato di forma rettangolare adibito a deposito che risulta sottostante alla veranda presente a livello del piano terra (foto 24). Tale locale non è rappresentato negli elaborati grafici e pertanto risulta realizzato abusivamente; la sua superficie lorda abusiva risulta di circa di mq 22 e dovrà essere oggetto di condono edilizio.

Stante le difformità riscontrate sia nel sub. 4 che nel sub. 5 (come si vedrà nella parte di relazione relativa a quest'ultimo), poichè i due immobili oggetto dell'esecuzione sono comunicanti attraverso la scala interna saranno considerati come un unico lotto di vendita e andranno condonati nel loro insieme. Sarà perciò



necessario presentare un'unica domanda di condono edilizio sia per le superfici abusive relative al sub. 4 (pari a mq 22 come riportato in precedenza) che per quelle relative al sub. 5 (che, come si vedrà in seguito, risultano di mq 50).

Inoltre, a completamento della pratica di condono edilizio, sarà necessario procedere alla richiesta di agibilità.

In via approssimativa (in attesa di verifica diretta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonni in occasione della presentazione delle pratiche di condono e di rilascio del certificato di agibilità) si ritiene che i costi di oblazione e oneri concessori per entrambe le unità immobiliari sub. 4 e sub. 5 ammontino a circa € 5.000,00. A questi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per tali pratiche, oltre a quelle per la regolarizzazione catastale con i relativi oneri, il tutto per un costo di ulteriori € 3.000,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

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

Per il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto venne presentata domanda di concessione edilizia al Comune di Nuoro in data 20.02.1992 a nome dell'esecutato; accolta tale domanda il Comune di Fonni rilasciò una prima concessione edilizia, la n° 23 del 18.06.1992, per la realizzazione di un ricovero attrezzi (All. 2).

Successivamente, a seguito di altra domanda di concessione edilizia, presentata al Comune di Fonni in data 07.05.2001, prot. n. 3365 a nome dell'esecutato, venne rilasciata una seconda concessione edilizia, la n° 37 del 04.06.2001 per la realizzazione di una casa di civile abitazione in località "Martine" (All. 3a, 3b, 3c).

E' presente il vincolo paesaggistico per le zone agricole introdotto dal PPR del 2006; pertanto la possibilità di sanatoria con accertamento di conformità è possibile soltanto per volumi realizzati precedentemente all'entrata in vigore del PPR.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risulta sia mai stata presentata una richiesta di agibilità.

L'attestazione di prestazione energetica è stata predisposta dal sottoscritto CTU (All. 5).

Rispetto agli elaborati grafici del progetto allegato alla concessione edilizia n° 37 del 04.06.2001 sono state rilevate alcune difformità. In particolare la distribuzione degli interni è diversa da quella reale, che invece corrisponde alla planimetria catastale. Inoltre nell'angolo nord-ovest del terreno è stato realizzato un locale adibito a legnaia/garage (foto 21-22-23). Tale locale non è rappresentato negli elaborati grafici e pertanto risulta realizzato abusivamente; la sua superficie lorda abusiva risulta di circa di mq 50 e dovrà essere oggetto di condono edilizio.

Stante le difformità riscontrate sia nel sub. 5 che nel sub. 4 (come si è già visto nella parte di relazione relativa a quest'ultimo), poichè i due immobili oggetto dell'esecuzione sono comunicanti attraverso la scala interna saranno considerati come un unico lotto di vendita e andranno condonati nel loro insieme. Sarà perciò necessario presentare un'unica domanda di condono edilizio sia per le superfici abusive relative al sub. 5 (pari



a mq 50 come riportato in precedenza) che per quelle relative al sub. 4 (che, come si è già visto, risultano di mq 22).

Inoltre, a completamento della pratica di condono edilizio, sarà necessario procedere alla richiesta di agibilità.

In via approssimativa (in attesa di verifica diretta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonni in occasione della presentazione delle pratiche di condono e di rilascio del certificato di agibilità) si ritiene che i costi di oblazione e oneri concessori per entrambe le unità immobiliari sub. 4 e sub. 5 ammontino a circa € 5.000,00. A questi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per tali pratiche, oltre a quelle per la regolarizzazione catastale con i relativi oneri, il tutto per un costo di ulteriori € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FONNI (NU) - LOC. MARTINE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine**
Appartamento uso abitazione al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 4, Categoria A2Valore di stima del bene: € 54.600,00
Il metodo di stima è quello analitico-comparativo, basato sulla quotazione di mercato di immobili simili nella stessa zona. In particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per la zona periferica di Fonni un valore per ville e villini in condizioni ottime (nuovi) variabile da € 800 a € 950 al metro quadrato lordo (I semestre 2022 - All. 4). In mancanza di altri riferimenti di mercato, viste le finiture, l'età e la posizione al piano seminterrato dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore unitario attuale dell'immobile in oggetto (sub. 4) quello di € 600/mq, mentre quello al piano terra (sub. 5), meglio rifinito e più recente, sarà invece valutato ad € 1.000/mq.



- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
 Appartamento uso abitazione al piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 183.000,00
 Il metodo di stima è quello analitico-comparativo, basato sulla quotazione di mercato di immobili simili nella stessa zona. In particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per la zona periferica di Fonni un valore per ville e villini in condizioni ottime (nuovi) variabile da € 800 a € 950 al metro quadrato lordo (I semestre 2022 - All. 4). In mancanza di altri riferimenti di mercato, viste le finiture, l'età e la posizione al piano seminterrato dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore unitario attuale dell'immobile in oggetto (sub. 4) quello di € 600/mq, mentre quello al piano terra (sub. 5), meglio rifinito e più recente, sarà invece valutato ad € 1.000/mq.
- Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
 Giardino/cortile di pertinenza dei sub. 4 e sub. 5 e scala interna di collegamento.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 6, Categoria EValore di stima del bene: € 52.500,00
 Il metodo di stima è quello analitico-comparativo, basato sulla quotazione di mercato di immobili simili nella stessa zona. In particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per la zona periferica di Fonni un valore per ville e villini in condizioni ottime (nuovi) variabile da € 800 a € 950 al metro quadrato lordo (I semestre 2022 - All. 4). In mancanza di altri riferimenti di mercato, viste le finiture, l'età e la posizione al piano seminterrato dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore unitario attuale dell'immobile in oggetto (sub. 4) quello di € 600/mq, mentre quello al piano terra (sub. 5), meglio rifinito e più recente, sarà invece valutato ad € 1.000/mq. Per il cortile, l'ingresso al piano terra ed il vano scale (sub. 6) si è partiti dal valore unitario di riferimento del sub.5 (€ 1.000/mq), assumendo un coefficiente pari a 0,50 per il vano scale e pari a 0,06 per il cortile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fonni (NU) - Loc. Martine	91,00 mq	600,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00%	€ 54.600,00
Bene N° 2 - Appartamento Fonni (NU) - Loc. Martine	183,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 183.000,00	100,00%	€ 183.000,00
Bene N° 3 - Corte o resede Fonni (NU) - Loc. Martine	52,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
Valore di stima:					€ 290.100,00

Valore di stima: € 290.100,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 282.100,00

In via approssimativa (in attesa di verifica diretta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonni in occasione della presentazione delle pratiche di condono e di rilascio del certificato di agibilità) si ritiene che i costi di oblazione e oneri concessori per le pratiche di condono edilizio di entrambe le unità immobiliari sub. 4 e sub. 5 ammontino a circa € 5.000,00. A questi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per tali pratiche, oltre a quelle per la regolarizzazione catastale con i relativi oneri, il tutto per un costo di ulteriori € 3.000,00.

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

Nuoro, li 11/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mauri Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n° 23 del 18/06/1991
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratica edilizia n° 37/2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 24 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
Appartamento uso abitazione al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 4, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Per il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni il terreno Foglio 14 part. 392 su cui sorge l'immobile ricade all'interno della zona E agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze è pari a 0,03 mc/mq (All. 2).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
Appartamento uso abitazione al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Per il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Fonni il terreno Foglio 14 part. 392 su cui sorge l'immobile ricade all'interno della zona E agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze è pari a 0,03 mc/mq (All. 2).
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Fonni (NU) - Loc. Martine
Giardino/cortile di pertinenza dei sub. 4 e sub. 5 e scala interna di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 6, Categoria E

Prezzo base d'asta: € 282.100,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonni (NU) - Loc. Martine		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni buone.		
Descrizione:	Appartamento uso abitazione al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fonni (NU) - Loc. Martine		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni buone.		
Descrizione:	Appartamento uso abitazione al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Fonni (NU) - Loc. Martine		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 392, Sub. 6, Categoria E	Superficie	52,50 mq



Descrizione:	Giardino/cortile di pertinenza dei sub. 4 e sub. 5 e scala interna di collegamento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

