
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piroddi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2016 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	10
Provenienze Ventennali.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	12
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2016 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.000,00	20



INCARICO

All'udienza del 24/06/2016, il sottoscritto Ing. Piroddi Carlo, con studio in Viale Europa, 47 - 08045 - Lanusei (OG), email ingcarlopiroddi@libero.it, PEC carlo.piroddi@ingpec.eu, Tel. 320 7280331, Fax 0782 41360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2016 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 Loceri (OG) - Via San Bachisio 18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortoli, i due centri principali dell'Ogliastra.

Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e secondo di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'abitazione ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortoli, i due centri principali dell'Ogliastra.

Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Nella certificazione notarile si dichiara che i beni immobili siti nel comune di Loceri in zona PEEP Via San Bachisio, sono distinti al NCEU al foglio 8 mappale 480 sub 1 e 16, il tutto edificato su area distinta in catasto terreni al foglio 8 mappale 480 derivante dal mappale 172 delle quali sono state pubblicate le formalità.

Va precisato come il mappale 480 al catasto terreni sia derivato dall'accorpamento dei mappali 172 e 173 per cui lo scrivente ha provveduto ad integrare le pubblicazioni per il mappale 173 mancante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Nella certificazione notarile si dichiara che i beni immobili siti nel comune di Loceri in zona PEEP Via San Bachisio, sono distinti al NCEU al foglio 8 mappale 480 sub 1 e 16, il tutto edificato su area distinta in catasto terreni al foglio 8 mappale 480 derivante dal mappale 172 delle quali sono state pubblicate le formalità.

Va precisato come il mappale 480 al catasto terreni sia derivato dall'accorpamento dei mappali 172 e 173 per cui lo scrivente ha provveduto ad integrare le pubblicazioni per il mappale 173 mancante.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

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

-

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

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

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

-

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

-



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Gli immobili di cui alla presente esecuzione confinano a sud-sudest con il sub 10 del mappale 480 del foglio 8, a nordest con il sub 17 e sub 2 del medesimo foglio e mappale, a sudovest con la Via San Bachisio ed a nord nordovest confinante con la strada interna del complesso immobiliare di cui fa parte la proprietà oggetto della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Gli immobili di cui alla presente esecuzione confinano a sud-sudest con il sub 10 del mappale 480 del foglio 8, a nordest con il sub 17 e sub 2 del medesimo foglio e mappale, a sudovest con la Via San Bachisio ed a nord nordovest confinante con la strada interna del complesso immobiliare di cui fa parte la proprietà oggetto della presente.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	126,50 mq	1,00	126,50 mq	2,70 m	1-2
Loggia	20,40 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	0,00 m	1-2
Cortile	189,35 mq	189,35 mq	0,05	9,47 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Cantina	20,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta dall'abitazione distribuita su n° 3 piani, comprensiva di corte esclusiva di mq 190,00. In particolare l'abitazione è così strutturata:

Piano Terra

- una zona sgombero/cantina di circa mq 20,00
- vano scala di accesso ai piani superiori dell'abitazione di mq 7,00
- porzione di corte esclusiva di mq 103,00 circa, che affaccia direttamente sulla Via San Bachisio.

Piano Primo

- in un unico ambiente si ha la cucina-soggiorno di mq 31,25



- un servizio igienico di mq 8,00
- n° 2 logge rispettivamente di mq 12,50 e mq 7,90
- vano scala di collegamento agli altri piani dell'abitazione di mq 7,00
- porzione di corte esclusiva di mq 86,30 circa, alla quale si accede attraverso la loggia comunicante con la cucina-soggiorno

Piano Secondo

- n° 3 camere da letto con superficie rispettivamente di mq 14,95, mq 14,60 e mq 10,80
- un andito di mq 4,25
- n° 2 balconi rispettivamente di mq 1,00 ciascuno
- vano scala di collegamento agli altri piani dell'abitazione di mq 7,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,40 m	T
Posto auto scoperto	24,90 mq	24,90 mq	0,50	12,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta da un'autorimessa posta al piano terra di mq 20,00 netti ed un posto auto scoperto di mq 24,90
La superficie convenzionale come da tabella allegata è pari a mq 38.45.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2007 al 14/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 480, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 153 Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 14/12/2007 al 09/11/2015) Proprietà per 1/1	Fg. 8, Part. 480, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2



Dal 09/11/2015 al 29/05/2017	C Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 480, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 153 Rendita € 451,90 Piano T-1-2
------------------------------	-------------------------	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2007 al 14/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 480, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 mq Rendita € 74,89 Piano T
Dal 14/12/2007 al 09/11/2015	Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 480, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 mq Superficie catastale 52 Rendita € 74,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/05/2017	Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 480, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 Superficie catastale 52 mq Rendita € 7.489,00 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	480	1		A2	7	7	153	451,9	T-1-2	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	480	16		C6	2		50	74,89	T	



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'unità immobiliare, appartenente al complesso edilizio dell'Area PEEP, è stata ultimata nel 2007. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'unità immobiliare. In particolare si è osservato che:

1. per quanto attiene la statica del fabbricato, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.
2. all'interno dell'abitazione sono ben evidenti tracce di umidità, in particolare nel locale di sgombero al piano terra,

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'unità immobiliare, appartenente al complesso edilizio dell'Area PEEP, è stata ultimata nel 2007. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'unità immobiliare. In particolare si è osservato che:

1. per quanto attiene la statica del fabbricato, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Non sono presenti parti comuni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Non sono presenti parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Per quanto attiene alle parti non visibili, lo scrivente ha fatto riferimento a quanto contenuto nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n° 17 del 29-11-2004. In particolare le caratteristiche costruttive prevalenti sono di seguito riportate:

- 1) Fondazioni: costituite in getto di calcestruzzo con sottostrato di sabbia
- 2) Muratura portante delle cantine in getto di calcestruzzo cementizio
- 3) Muratura portante, perimetrale e di spina, in elevazione con blocchi di laterizio rivestiti da lastre



termoisolanti

- 4) Solaio infrapiano e di copertura con travetti precompressi e pignatte in laterizio;
- 5) Manto di copertura dei solai inclinati con tegole curve del tipo "coppo"
- 6) Intonaco esterno dato a fratazzo con sovrapposto rivestimento di grassello precolorato con gli ossidi
- 7) Tramezzature interne in forati
- 8) Intonaco interno in malta bastarda, lisciato e rasato
- 9) Pavimentazioni in piastrelle monocottura
- 10) Infissi interni ed esterni in legno (questi ultimi con vetrocamera)
- 11) Impianto idrico ed elettrico sottotraccia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Per quanto attiene alle parti non visibili, lo scrivente ha fatto riferimento a quanto contenuto nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n° 17 del 29-11-2004. In particolare le caratteristiche costruttive prevalenti sono di seguito riportate:

- 1) Fondazioni: costituite in getto di calcestruzzo con sottostrato di sabbia
- 2) Muratura portante delle cantine in getto di calcestruzzo cementizio
- 3) Muratura portante, perimetrale e di spina, in elevazione con blocchi di laterizio rivestiti da lastre termoisolanti
- 4) Solaio infrapiano e di copertura con travetti precompressi e pignatte in laterizio;
- 5) Manto di copertura dei solai inclinati con tegole curve del tipo "coppo"
- 6) Intonaco esterno dato a fratazzo con sovrapposto rivestimento di grassello precolorato con gli ossidi
- 7) Tramezzature interne in forati
- 8) Intonaco interno in malta bastarda, lisciato e rasato
- 9) Pavimentazioni in piastrelle monocottura
- 10) Infissi interni ed esterni in legno (questi ultimi con vetrocamera)
- 11) Impianto idrico ed elettrico sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'immobile risulta occupato dal signor
oglie ed i figli

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'immobile risulta occupato dal
/1 con la moglie ed i figli



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1991	ato a L. per 1/2 - Loceri CT foglio 8 mappale 173	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr Giuseppe Castiglia	30/08/1991	20623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	26/09/1991	7738	5849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2003	COMUNE DI LOCERI con sede in LOCERI 00163510910 (1) Proprieta` per 100/100 - Loceri CT foglio 8 mappale 173	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Loceri	18/09/2003	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	02/10/2003	9323	7028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004	iv 172 e 173	Atto pubblico amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale Dr Antonio Doneddu	29/04/2004	11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Di Nuoro	25/05/2004	5581	4052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/03/2005	Comune di Loceri partita iva 00163510910 - Loceri NCT foglio 8 mappale 172	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto pubblico amministrativo	02/03/2005	3	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/03/2005	2367	1600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2007	o a mappale 480 sub 1 e sub 16	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Castiglia	12/12/2007	83759	12421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/01/2008	412	354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con il Tipo mappale del 12/10/2006 protocollo n. NU0095987 in atti dal 12/10/2006 (n. 95987.1/2006), si è generata la particella 480 della soppressione dei mappali 172 e 173 come attestato dalla visura storica del mappale 480 e dalla sovrapposizione della mappa wegis (attuale) con la mappa da visura, riportata in allegato alla presente.

Si precisa altresì che la procedura di esproprio del mappale 172 è stata ultimata nel 2005 ma precedentemente in data 13/08/2003, è stato emesso provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica n° 97, protocollo 4801 recante Provvedimento di occupazione d'urgenza, in forza del quale (accanto ai verbali di immissione in possesso), il comune aveva la legittima disponibilità dell'area relativa al Piano PEEP, potendolo assegnare in diritto di proprietà alla società cooperativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------



Dal 30/08/1991	ciascuno Proprietari per 1/2 Loceri CT foglio 8 mappale 173	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr Giuseppe Castiglia	30/08/1991	20623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	26/09/1991	7738	5849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2003	s Proprieta` per 100/100 - Loceri CT foglio 8 mappale 173	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Loceri	18/09/2003	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	02/10/2003	9323	7028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2004	0 e 173	Atto pubblico amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale Dr Antonio Doneddu	29/04/2004	11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Di Nuoro	25/05/2004	5581	4052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2005		Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto pubblico amministrativo	02/03/2005	3	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria di Nuoro	11/03/2005	2367	1600
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2007	L	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietario per 1/1 - Loceri NCEU foglio 8 mappale 480 sub 1 e sub 16	Notaio Giuseppe Castiglia	12/12/2007	83759	12421
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/01/2008	412	354
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con il Tipo mappale del 12/10/2006 protocollo n. NU0095987 in atti dal 12/10/2006 (n. 95987.1/2006), si è generata la particella 480 della soppressione dei mappali 172 e 173 come attestato dalla visura storica del mappale 480 e dalla sovrapposizione della mappa wegis (attuale) con la mappa da visura, riportata in allegato alla presente.

Si precisa altresì che la procedura di esproprio del mappale 172 è stata ultimata nel 2005 ma precedentemente in data 13/08/2003, è stato emesso provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica n° 97, protocollo 4801 recante Provvedimento di occupazione d'urgenza, in forza del quale (accanto ai verbali di immissione in possesso), il comune aveva la legittima disponibilità dell'area relativa al Piano PEEP, potendolo assegnare in diritto di proprietà alla società cooperativa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare è stata realizzata in seguito a Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Loceri con il numero 17 del 29/11/2004 - Intervento residenziale in area PEEP del comune di Loceri Località Barigau

La stessa possiede il certificato di agibilità rilasciato in data 31/05/2007 con protocollo 2600/3018

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è conforme alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Loceri con il numero 17 del 29/11/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LOCERI (OG) - VIA SAN BACHISIO 18

L'unità immobiliare è stata realizzata in seguito a Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Loceri con il numero 17 del 29/11/2004 - Intervento residenziale in area PEEP del comune di Loceri Località Barigau

La stessa possiede il certificato di agibilità rilasciato in data 31/05/2007 con protocollo 2600/3018

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è conforme alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Loceri con il numero 17 del 29/11/2004.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza



all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e secondo di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'abitazione ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.884,98

La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio. Da ricerche effettuate presso alcuni agenti immobiliari della zona, è emerso come risultati poco sviluppato il mercato immobiliare nel comune di Loceri. Nell'occasione è stata eseguita una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, per il comune di Loceri, nel quale si riportano i valori unitari a metro quadro, in particolare evidenziando che i valori oscillano da un minimo di € 700,00/mq ad € 900,00/mq. Nel dettaglio lo scrivente ritiene corretto applicare un valore iniziale pari ad € 900,00 che tenga conto nel contempo dei dati dell'Osservatorio Immobiliare e del costo di costruzione di un immobile di siffatte caratteristiche. Tali valori, andranno opportunamente calibrati, in modo da riportarli alle reali caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, attraverso opportuni coefficienti di deprezzamento di seguito riportati.

Coefficiente di Piano - Tiene conto del piano in cui è ubicato l'immobile e distingue il caso di presenza o meno di ascensore. Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,00. Coefficiente di orientamento - Tiene conto dell'orientamento prevalente dell'immobile e distingue il caso di alcun orientamento prevalente (valore 1,00) dai restanti orientamenti (valore minimo orientamento a Nord 0,85) . Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,95. Coefficiente di esposizione - Tiene conto dell'esposizione dell'immobile e distingue il caso di esposizione su un lato (0,95), su due lati (1,00) e su più lati (1,05). Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,05. Coefficiente di affaccio Tiene conto dell'affaccio prevalente dell'immobile e distingue il caso di affaccio su strada, corte, piazza storica od altro (con coefficienti variabili da 0,80 su corte interna ad 1,20 su piazza storica). Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,95. Coefficiente di taglio - Tiene conto della dimensione superficiale dell'immobile e del numero di bagni presenti, distinguendo il caso di superficie inferiore ai 50 mq (1,20), fino ad arrivare a superfici oltre i 200 mq (0,95). Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,05 (avendo una superficie superiore ai 100 mq e la presenza di due servizi igienici). Coefficiente balconi - Tiene conto del numero di balconi presenti nell'unità immobiliare, distinguendo il caso di assenza di balconi (0,90), dal caso di presenza della terrazza (1,10). Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,05 (essendo provvista di un numero di balconi pari a due). Coefficiente di distribuzione - Tiene conto della distribuzione interna degli ambienti ed andando dal valore minimo di 0,90 per distribuzione scadente non ottimizzabile (come nel nostro caso), a distribuzione normale



(1,00). Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,98. Coefficiente di luminosità - Tiene conto della luminosità degli ambienti ed andando dal valore minimo di 0,95 a molto luminoso (1,05). Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,00. Coefficiente di vetustà - Tiene conto dell'anno di costruzione dell'unità immobiliare. In particolare il coefficiente diminuisce all'aumentare della vetustà della stessa. Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,96. Coefficiente di finitura - Tiene conto del grado di finitura dell'unità immobiliare. In particolare si va da lussuosa (1,20) a rustica (0,80). Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,00 (ordinaria). Coefficiente di manutenzione - Tiene conto del grado di manutenzione dell'unità immobiliare. In particolare si va da lussuosa (1,20) a rustica (0,80). Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,97 (mediocre/normale). Coefficiente di riscaldamento - Tiene conto della tipologia di riscaldamento presente nell'unità immobiliare. Nel nostro caso si applicherà il valore di 1,00. Coefficiente di efficienza energetica - Tiene conto dell'efficienza energetica dell'unità immobiliare. Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,97. Coefficiente di traffico - Tiene conto della rumorosità della strada su cui affaccia l'unità immobiliare - Nel nostro caso si applicherà il valore di 0,95.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro, si da ottenere un unico coefficiente, pari a $f = 0,83$. Questo moltiplicato per la superficie convenzionale e per il valore medio di mercato pari ad € 900,00 ci consente di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui alla presente esecuzione. Da cui si deduce che il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Loceri in Via San Bachisio 18 e distinta al N.C.E.U. foglio 8 particella 480 subalterno 1, è pari ad € 113.000,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 16, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.403,75

La stima del garage e del posto auto è stata svolta considerando quale valore unitario di partenza, quello di mercato dell'abitazione principale ed applicando un coefficiente correttivo di pertinenza del 50%.

In particolare considerando quale valore unitario di partenza €/mq 900,00, considerando quale coefficiente correttivo $f = 0,83$ ed una superficie commerciale pari a mq 38,45, si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Loceri in Via San Bachisio 18 e distinta al N.C.E.U. foglio 8 particella 480 subalterno 16, pari ad € 14.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loceri (OG) - Via San Bachisio 18	150,67 mq	749,22 €/mq	€ 112.884,98	100,00	€ 112.884,98
Bene N° 2 - Garage Loceri (OG) - Via San	38,45 mq	374,61 €/mq	€ 14.403,75	100,00	€ 14.403,75



Bachisio 18					
Valore di stima:					€ 127.288,73

Valore finale di stima: € 127.000,00

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.

Lanusei, li 12/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piroddi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 23/05/2017)
- ✓ Estratti di mappa - Sovrapposizione mappa catastale wegis con mappa da visura
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica terreni F 8 m 480
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica urbano F 8 m 480 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica urbano F 8 m 480 sub 16
- ✓ Planimetrie catastali - F 8 m 480 sub 1
- ✓ Planimetrie catastali - F 8 m 480 sub 16
- ✓ Concessione edilizia - n° 17 del 29-11-2004
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Prot 2600/3018 del 31/05/2007 e rettifica 01/06/2017
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di progetto
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e secondo di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'abitazione ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loceri (OG) - Via San Bachisio 18

Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica:

Prezzo base d'asta: € 127.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loceri (OG) - Via San Bachisio 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	150,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, appartenente al complesso edilizio dell'Area PEEP, è stata ultimata nel 2007. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'unità immobiliare. In particolare si è osservato che: 1. per quanto attiene la statica del fabbricato, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere. 2. all'interno dell'abitazione sono ben evidenti tracce di umidità, in particolare nel locale di sgombero al piano terra,		
Descrizione:	Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e secondo di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'abitazione ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal signo 10/0		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Loceri (OG) - Via San Bachisio 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 480, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	38,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, appartenente al complesso edilizio dell'Area PEEP, è stata ultimata nel 2007. Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'unità immobiliare. In particolare si è osservato che: 1. per quanto attiene la statica del fabbricato, non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.		
Descrizione:	Il bene di cui al presente lotto è ubicato in Loceri, paese ogliastrino con un abitato interessato da espansione edilizia, che presenta un andamento plano-altimetrico tipico collinare. Dista circa 10 km dal comune di Lanusei e 13 km dal comune di Tortolì, i due centri principali dell'Ogliastra. Trattasi di un'autorimessa posta al piano terra di un complesso immobiliare posto in zona periferica dell'abitato del comune di Loceri. L'unità immobiliare ha accesso dalla Via San Bachisio ed è ubicata nel quadrante sud est dell'abitato. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona C (zona P.E.E.P.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal signor 1		

