
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Piroddi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 12.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 10.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 392.465,02	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 500.415,97	27



INCARICO

All'udienza del 25/11/2021, il sottoscritto Arch. Piroddi Gianluca, con studio in Via Calamida, 5 - 08100 - Nuoro (NU), email studio.piroddi@tiscali.it, PEC gianluca.piroddi@archiworldpec.it, Tel. 328 0338598, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 12
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DORGALI (NU) - VIA MARCHE 12

Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato a muratura portante si sviluppa su tre piani e terrazza calpestabile .I subalterni 1,2 e 3, definiscono tre appartamenti distinti, composti ognuno da: pranzo soggiorno due camere da letto, cucina e bagno e disimpegno centrale di distribuzione alle camere, hanno in comune la scala di accesso ai piani e ingresso indipendente da via Marche 12.

L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala-Gonone, rinomata località di mare .

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DORGALI (NU) - VIA MARCHE 10

Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato è edificato su due piani in continuità con una muratura della costruzione adiacente .L'edificio con ingresso indipendente da Via Marche, sul prospetto principale è armoniosamente caratterizzato da ampi balconi, sostenuti da pilastri circolari, opere in cemento armato che uniformano l'aspetto architettonico di tutto il complesso abitativo .

Al piano terra troviamo un ampio locale con destinazione d'uso a deposito, adibito attualmente a garage e annessa cucina rustica ad uso comune(sub 4), al piano primo un appartamento di civile abitazione parzialmente non ultimato (sub 5).

L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala Gonone, rinomata località di mare .



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio confina a sud con via Marche, a Nord e ovest con proprietà altrui, mentre sul lato ad est risulta in aderenza con il corpo di fabbrica non ancora ultimato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,04 mq	112,36 mq	1,00	112,36 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	96,04 mq	112,36 mq	1,00	112,36 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	21,70 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	Primo



Abitazione	96,40 mq	112,36 mq	1,00	112,36 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	21,70 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	100,00 mq	112,00 mq	0,15	17,40 mq	0,00 m	Terzo
Giardino	145,68 mq	160,00 mq	0,18	28,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				396,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				396,78 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,3 Rendita € 210,77 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 4 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 50 mq Rendita € 284,05 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 218,72 Piano 2-3
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 218,72 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 2 Categoria A3



		Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 218,72 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 198,84 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 218,72 Piano 2-3
Dal 07/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 240 Superficie catastale 266 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 07/03/2008 al 03/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 166 mq Rendita € 433,82 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Gli immobili siti nel comune di Dorgali in Via Marche 12, censiti al foglio 57 mappale 846 subalterni 1,2 e 3 ,così come indicato nel contratto di Finanziamento redatto dal Notaio **** Omissis **** del 06/11/1998 n°17405/4609, oggi distinti al foglio 57 mappale 765 subalterni 1,2 e 3, sono parte di un complesso immobiliare più ampio, nel tempo hanno variato solo l'indicazione del mappale ma non la consistenza che ad oggi risulta invariata.

La restante parte del fabbricato individuata al Catasto al foglio 57 Mappale 765 (ex 846) dai subalterni 4 e 5, ha subito nel tempo varie trasformazioni edilizie, demolizione dell'esistente, ricostruzione e poi un successivo ampliamento di volumetria, con i lavori relativi alle Concessioni Edilizie n°106 e n°105 a partire dall'anno 1986. Inoltre i subalterni 4 e 5 hanno subito variazioni catastali sia nella indicazione del numero di mappale ma anche nella consistenza.(Fusione del 07/03/2008 Prat.NU0042548).

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, censito al catasto del Comune di Dorgali al foglio 57 mappale 765 di 813 mq. deriva dalla pratica catastale, Tipo mappale del 06/03/2008 prat. n° NU0041699, eseguita sul lotto al foglio 57 mappale n°846 di 811 mq. con il lotto foglio 57 mappale n°765 di 0,30 ca di classe seminativo 2 .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	765	1		A3	4	5	98 mq	198,84 €	Terra	
	57	765	2		A3	4	5,5	98 mq	218,72 €	1	
	57	765	3		A3	4	5,5	114 mq	218,72 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità nella distribuzione interna dei sub 1,2 e 3 dovuti a recenti lavori di ristrutturazione . Risulta necessaria la pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato per quanto riguarda il piano Primo (sub 2) dal proprietario il sig.re **** Omissis ****, mentre al piano secondo con uso della terrazza scoperta (sub 3) abbiamo il sig.**** Omissis **** con un contratto di comodato d'uso di validità ventennale a partire dal 2015, anno di stipula.

Il piano terra risulta inutilizzato (sub1).

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo complesso risulta decoroso ed in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo ai piani non si è palesata presenza di infiltrazioni e macchie di umidità . Non si evincono lesioni interne che possano far presagire

problemi statici della struttura.

Lo stabile risulta occupato a meno del piano terra che risulta attualmente inutilizzato.

PARTI COMUNI



L'edificio è dotato di un giardino al contorno, ad uso comune, attualmente risulta in stato di abbandono. Al giardino accedono anche gli occupanti dei cinque subalterni che definiscono il complesso abitativo oggetto di stima. Si accede al giardino attraversando il locale deposito e garage(sub4) o dall'ingresso al civico 12 di Via Marche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si trova in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato su delle fondazioni in cls armato con murature di tamponamento portanti in pietra, hanno una spessore di circa 50 cm e una altezza utile al piano di cm 300. I solai sono di tipo misto con travetti prefabbricati in c.a.p e pignatte di laterizio.

Durante il sopralluogo all'interno dell' edificio non ho riscontrato su pareti o solai la presenza di lesioni o fessurazioni evidenti che possano far presagire problemi di natura statica alle strutture.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati per uno spessore complessivo di 15 cm.

Nel piano primo e secondo piano gli infissi risultano di buona fattura con vetrocamera e telaio a taglio termico, quelli al piano terra che non ha subito recenti ristrutturazioni ,hanno i telai in legno e non sono dotati di vetrocamera.

Le superfici interne come quelle esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile;per gli ambienti di servizio (bagni e cucina) è stato previsto un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato ad altezza variabile.

Così come precedentemente illustrato i pavimenti dei piani 2° e 1° sono in piastrelle di gress porcellanato e di recente realizzazione, al piano terra sono in marmette con la sola variante della tonalità di colore differente in base al tipo di ambiente in cui furono utilizzate (vedi relazione fotografica).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma (220 V) nei piani 2° e 1° , nel piano terra risulta attualmente dismesso.

A norma e attualmente funzionante l'impianto idrico ai diversi piani.

Il piano Secondo e il Primo risultano serviti da impianto di riscaldamento a norma che utilizza come fonte di consumo il gas.Al piano terra il vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio risulta dismesso.

L'edificio ha un giardino ad uso comune su due lati del fabbricato, delimitato da un percorso che costeggia le pareti del caseggiato e ne definisce la parte verde occupata da alcuni alberi da frutto e vasi di fiori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta così occupato :

-al piano primo dal sig.re **** Omissis **** (sub2);

-al piano secondo con uso del piano terzo a terrazza dal sig.**** Omissis ****,con contratto di comodato d'uso (sub3);



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio -Pubblicità Immobiliare di Nuoro	03/05/2012	3343	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Pubblicità Immobiliare di Nuoro	03/05/2012	3342	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	03/05/2012	3341	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia
Iscritto a Nuoro il 15/10/2008
Reg. gen. 1902 - Reg. part. 11929
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Nuoro il 05/10/2018
Reg. gen. 1090 - Reg. part. 9750
Importo: € 1.032.913,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 516.456,89

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Nuoro il 16/07/2021
Reg. gen. 125 - Reg. part. 8019
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno in cui è stato realizzato l'intervento, ricade attualmente in Zona B1.1 dell'edificato Urbano , zona di completamento residenziale così come indicato dal P.U.C., ultimo strumento urbanistico adottato dal Comune di Dorgali, in vigore con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2020 .



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 10/02/2022 presso il Comune di Dorgali, ho preso visione dei seguenti documenti che allegherò alla relazione di stima e che riguardano la conformità dell'immobile oggetto di stima:

-Una richiesta di esecuzione dei lavori al Sindaco di Dorgali del 09/01/1963, consentiva la realizzazione di un primo edificio originario, fabbricato su due livelli e terrazza praticabile sul lotto distinto al catasto al foglio 57 e mappale 245 di mq 338.

Segue una Pratica di costruzione edile n° 123 del 1977 con approvazione della commissione edilizia del 29/11/1977, con questa pratica si definiscono attraverso demolizioni e ricostruzioni le unità immobiliari che andranno a definire nella loro originaria consistenza i subalterni 1,2,3,4 e 5

-Concessione per l'Esecuzione di opere n°106 del 22 ottobre 1987 che provvedeva alla realizzazione dell'ampliamento di una casa di civile abitazione e al deposito materiali, lavori di ampliamento che interessano e variano le consistenze degli originari (sub 4 e 5).

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione Urbanistica n°105 del 23 aprile 1990, richiesta per i lavori di Variante alla costruzione di un fabbricato in via Marche e ampliamento locale al piano seminterrato. Questa variante porta l'edificio allo stato attuale per ciò che concerne la dimensione volumetrica, ma non ne definisce la attuale caratterizzazione architettonica esterna .

Attualmente risulta depositata all'ufficio Tecnico del Comune di Dorgali una ulteriore Pratica Edilizia per il rilascio di Concessione Edilizia per lavori di completamento e ristrutturazione dell'edificio esistente, consegnata nel Febbraio del 2007 Prot.2114 a Nome del sig.re **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quella di progetto dal punto di vista volumetrico, mentre invece non si evince neppure visionando l'ultima pratica consegnata in Comune la n°09 /2007, in fase di approvazione, alcuna soluzione alle difformità che si riscontrano soprattutto sui balconi nei prospetti principali dell'edificio.

Questi risultano realizzati con una soluzione architettonica che ne uniforma l'aspetto esteriore del fabbricato nella sua interezza ma risultano realizzati in cemento armato con pilastri circolari a sostegno dei solai orizzontali delle balconate di superfici e aggetti superiori a quelle di progetto.

Questa difformità necessita di una ulteriore Concessione in Sanatoria che consenta di sanare gli abusi e di verificare con appropriati calcoli statici la resistenza delle opere in cemento armato.

Vi sono inoltre delle difformità nella distribuzione interna dei vari subalterni che necessitano dopo l'approvazione da parte del comune dei lavori eseguiti nella ristrutturazione anche di un adeguamento della planimetria catastale e della corrispondente rendita.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio confina a sud con via Marche , a Nord ed est con proprietà altrui, mentre sul lato ad ovest risulta in aderenza con l'edificio a tre piani (sub 1,2,3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	2,70 m	1
Veranda	47,00 mq	47,00 mq	0,95	44,65 mq	0,00 m	primo



Lastrico solare	184,00 mq	184,00 mq	0,20	36,80 mq	0,00 m	Secondo
Locale di deposito	171,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	3,15 m	Terra
Locale di deposito	78,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,15 m	Terra
Terrazza	78,00 mq	82,00 mq	0,15	12,30 mq	0,00 m	Primo
Giardino	42,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				503,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				503,31 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,3 Rendita € 210,77 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 4 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 50 mq Rendita € 284,05 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 218,72 Piano 2-3
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T
Dal 22/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 846, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 218,72 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1



Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 218,72 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 198,84 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 218,72 Piano 2-3
Dal 07/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 240 Superficie catastale 266 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 07/03/2008 al 03/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 765, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 166 mq Rendita € 433,82 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Gli immobili siti nel comune di Dorgali in Via Marche 12, censiti al foglio 57 mappale 846 subalterni 1,2 e 3 ,così come indicato nel contratto di Finanziamento redatto dal Notaio **** Omissis **** del 06/11/1998 n°17405/4609, oggi distinti al foglio 57 mappale 765 subalterni 1,2 e 3, sono parte di un complesso immobiliare più ampio, nel tempo hanno variato solo l'indicazione del mappale ma non la consistenza che ad oggi risulta invariata.

La restante parte del fabbricato individuata al Catasto al foglio 57 Mappale 765 (ex 846) dai subalterni 4 e 5, ha subito nel tempo varie trasformazioni edilizie, demolizione dell'esistente, ricostruzione e poi un successivo ampliamento di volumetria, con i lavori relativi alle Concessioni Edilizie n°106 e n°105 a partire dall'anno 1986. Inoltre i subalterni 4 e 5 hanno subito variazioni catastali sia nella indicazione del numero di mappale ma anche nella consistenza.(Fusione del 07/03/2008 Prat.NU0042548).

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, censito al catasto del Comune di Dorgali al foglio 57 mappale 765 di 813 mq. deriva dalla pratica catastale, Tipo mappale del 06/03/2008 prat. n° NU0041699, eseguita sul lotto al foglio 57 mappale n°846 di 811 mq. con il lotto foglio 57 mappale n°765 di 0,30 ca di classe seminativo 2 .

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	765	4		C2	1	240	266 mq	371,85 €	T	
	57	765	5		A3	6	8	147 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità nella destinazione d'uso degli ambienti al piano terra del locale deposito (sub 4). La distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento al piano primo (sub 5), non risulta variata ma esiste una separazione con muratura della parte ultimata, opere necessarie e dovute ai lavori di ristrutturazione che hanno interessato solo parte del piano Primo. Risulta necessaria la pratica Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il Primo piano dell'immobile è utilizzato dalla sig.ra **** Omissis **** che occupa, senza titolo, parte dell'appartamento (sub 5) che ad oggi risulta non ultimato nella sua interezza. Al piano terra abbiamo: un ampio locale a destinazione d'uso deposito (sub 4) usato come garage, un vano arredato ed utilizzato come cucina rustica e un altro ambiente più piccolo adibito a vano di sgombero. Il tutto risulta utilizzato sia dal proprietario che dagli occupanti lo stabile.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo complesso risulta decoroso ed in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo ai piani non si è palesata presenza di infiltrazioni e macchie di umidità. Non si evincono lesioni interne che possano far presagire problemi statici della struttura. Lo stabile risulta occupato a meno del piano terra che risulta attualmente inutilizzato.



PARTI COMUNI

L'edificio è dotato di un giardino al contorno, ad uso comune, attualmente risulta in stato di abbandono. Al giardino attualmente accedono tutti gli occupanti dei cinque subalterni che definiscono il complesso abitativo oggetto di stima. Si accede al giardino attraversando il locale deposito e garage(sub4) o dall'ingresso al civico 12 di Via Marche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si trova in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato su delle fondazioni in cls armato con struttura portanti di Cls,le tamponature sono realizzate con blocchi di cls prefabbricati e hanno una spessore di 30 cm e una altezza utile al piano di cm 300. I solai sono di tipo misto con travetti prefabbricati in c.a.p e pignatte di laterizio.

Durante il sopralluogo all'interno dell' edificio non ho riscontrato su pareti o solai la presenza di lesioni o fessurazioni evidenti che possano far presagire problemi di natura statica alle strutture.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati per uno spessore complessivo di 15 cm.

Nel piano primo gli infissi risultano di buona fattura con vetrocamera e telaio a taglio termico, quelli al piano terra che non ha subito recenti ristrutturazioni ,hanno i telai in Alluminio e non sono dotati di vetrocamera.

Le superfici interne come quelle esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile;per gli ambienti di servizio (bagni e cucina) è stato previsto un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato ad altezza variabile.

Così come illustrato nella relazione fotografica, i pavimenti del piano 1° sono in laminato effetto legno e di recente realizzazione, al piano terra abbiamo una pavimentazione in mattonelle effetto pietra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma (220 V) nei piani 1° e Terra,.

A norma e attualmente funzionante l'impianto idrico ai diversi piani.

Il piano Primo risulta servito da impianto di riscaldamento a norma che utilizza come fonte di consumo il gasolio.

Al piano terra non risulta alcun impianto di riscaldamento.

L'edificio ha una parte del lotto ad uso esclusivo e che si sviluppa sul retro dell'edificio , fronte l'ingresso del subalterno 5,pavimentato con solo un massetto cementizio. L'ingresso su Via Marche 10, costituisce il percorso di accesso esclusivo al sub 5 attraverso una scalinata che porta dal piano strada al piano primo dell'edificio .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta così occupato :

-al piano primo (sub5) la sig.ra **** Omissis **** senza titolo;



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	14	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	03/05/2012	3341	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Pubblicità Immobiliare di Nuoro	03/05/2012	3342	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio -Pubblicità Immobiliare di Nuoro	03/05/2012	3343	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia
Iscritto a Nuoro il 15/10/2008
Reg. gen. 1902 - Reg. part. 11929
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Nuoro il 05/10/2018
Reg. gen. 1090 - Reg. part. 9750
Importo: € 1.032.913,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 516.456,89

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Nuoro il 16/07/2021
Reg. gen. 125 - Reg. part. 8019
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno in cui è stato realizzato l'intervento, ricade attualmente in Zona B1.1 dell'edificato Urbano , zona di completamento residenziale così come indicato dal P.U.C., ultimo strumento urbanistico adottato dal Comune di Dorgali, in vigore con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2020 .

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 10/02/2022 presso il Comune di Dorgali, ho preso visione dei seguenti documenti che allegherò alla relazione di stima e che riguardano la conformità dell'immobile oggetto di stima:

-Una richiesta di esecuzione dei lavori al Sindaco di Dorgali del 09/01/1963, consentiva la realizzazione di un primo edificio originario, fabbricato su due livelli e terrazza praticabile sul lotto distinto al catasto al foglio 57 e mappale 245 di mq 338.

Segue una Pratica di costruzione edile n° 123 del 1977 con approvazione della commissione edilizia del 29/11/1977, con questa pratica si definiscono attraverso demolizioni e ricostruzioni le unità immobiliari che andranno a definire nella loro originaria consistenza i subalterni 1,2,3,4 e 5

-Concessione per l'Esecuzione di opere n°106 del 22 ottobre 1987 che provvedeva alla realizzazione dell'ampliamento di una casa di civile abitazione e al deposito materiali, lavori di ampliamento che interessano e variano le consistenze degli originari (sub 4 e 5).

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione Urbanistica n°105 del 23 aprile 1990, richiesta per i lavori di Variante alla costruzione di un fabbricato in via Marche e ampliamento locale al piano seminterrato. Questa variante porta l'edificio allo stato attuale per ciò che concerne la dimensione volumetrica, ma non ne definisce la attuale caratterizzazione architettonica esterna .

Attualmente risulta depositata all'ufficio Tecnico del Comune di Dorgali una ulteriore Pratica Edilizia per il rilascio di Concessione Edilizia per lavori di completamento e ristrutturazione dell'edificio esistente, consegnata nel Febbraio del 2007 Prot.2114 a Nome del sig.re **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quella di progetto dal punto di vista volumetrico, mentre invece non si evince neppure visionando l'ultima pratica consegnata in Comune la n°09 /2007, in fase di approvazione, alcuna soluzione alle difformità che si riscontrano soprattutto sui balconi nei prospetti principali dell'edificio.

Questi risultano realizzati con una soluzione architettonica che ne uniforma l'aspetto esteriore del fabbricato nella sua interezza ma risultano realizzati in cemento armato con pilastri circolari a sostegno dei solai orizzontali delle balconate di superfici e aggetti superiori a quelle di progetto.

Questa difformità necessita di una ulteriore Concessione in Sanatoria che consenta di sanare gli abusi e di verificare con appropriati calcoli statici la resistenza delle opere in cemento armato.

Vi sono inoltre delle difformità nella distribuzione interna dei vari subalterni che necessitano dopo l'approvazione da parte del comune dei lavori eseguiti nella ristrutturazione anche di un adeguamento della planimetria catastale e della corrispondente rendita.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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. Si procede individuando due lotti, uno relativo all'edificio con ingresso da Via Marche 12 e composto dai subalterni 1,2,3 e il secondo lotto individuato dall'ampliamento realizzato in aderenza al primo edificio e con ingresso indipendente sempre sulla Via Marche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 12
Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato a muratura portante si sviluppa su tre piani e terrazza calpestabile. I subalterni 1,2 e 3, definiscono tre appartamenti distinti, composti ognuno da: pranzo soggiorno due camere da letto, cucina e bagno e disimpegno centrale di distribuzione alle camere, hanno in comune la scala di accesso ai piani e ingresso indipendente da via Marche 12. L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala-Gonone, rinomata località di mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 406.699,50
Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Dorgali per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.
Per superficie convenzionale si intende la superficie commerciale lorda in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate



in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
-) cantine e soffitte collegate: da 0,20 a 0,50
-) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
-) giardino entro i 30 mq: da 0,10 a 0,30

Fonti di informazione:

Catasto di Nuoro.

Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Ufficio tecnico del Comune di Dorgali.

Operatori del settore edilizi: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Dorgali

Valutazione delle superfici :

La domanda di mercato, in zona per beni simili è pari all'offerta.

L'Unità immobiliare a destinazione d'uso Commerciale , risulta utilizzabile in modo autonomo, non è gravata da alcuna

servitù d'uso sulla conduzione degli impianti, idrico e fognario e dell'impianto elettrico allacciati alle reti esterne, ne risulta soggetta a spese condominiali .

Considerato inoltre:

- l'epoca di edificazione, il buono stato di conservazione, la posizione che risulta limitrofa rispetto al centro ma pur sempre vicina alla zona dei centri Commerciali e con una buona rete viaria che conduce alle diverse zone del Comune di Dorgali.

La valutazione è stata condotta col metodo comparativo sintetico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, inserendolo all'interno di un intervallo di valori ottenuto in base alle indagini in loco e presso gli operatori del settore. Bisogna evidenziare che ad oggi la valutazione oscilla tra 850 Euro/mq. e 1200 Euro/mq.

Per immobili di nuova costruzione in funzione del tipo di finiture, della zona e della conformità dei locali, realizzati nel rispetto delle prescrizioni vigenti, abbiamo un valore medio di 1025,00 euro al mq. (diconsi milleventicinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Dorgali (NU) - Via Marche 12	396,78 mq	1.025,00 €/mq	€ 406.699,50	100,00%	€ 406.699,50
				Valore di stima:	€ 406.699,50



Valore di stima: € 406.699,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,50	%

Valore finale di stima: € 392.465,02

Il 3,5 % dell'importo totale pari a 15.000,00 euro consente di sostenere le spese per: gli oneri relativi alla Sanatoria edilizia, le spese di adeguamento catastale e gli oneri del tecnico che svolgerà le pratiche

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 10
Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato è edificato su due piani in continuità con una muratura della costruzione adiacente. L'edificio con ingresso indipendente da Via Marche, sul prospetto principale è armoniosamente caratterizzato da ampi balconi, sostenuti da pilastri circolari, opere in cemento armato che uniformano l'aspetto architettonico di tutto il complesso abitativo. Al piano terra troviamo un ampio locale con destinazione d'uso a deposito, adibito attualmente a garage e annessa cucina rustica ad uso comune (sub 4), al piano primo un appartamento di civile abitazione parzialmente non ultimato (sub 5). L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala Gonone, rinomata località di mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 515.892,75
Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Dorgali per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.
Per superficie convenzionale si intende la superficie commerciale lorda in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:
 -) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
 -) cantine e soffitte collegate: da 0,20 a 0,50
 -) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
 -) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
 -) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
 -) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
 -) giardino entro i 30 mq: da 0,10 a 0,30Fonti di informazione:



Catasto di Nuoro.
 Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.
 Ufficio tecnico del Comune di Dorgali.
 Operatori del settore edilizi: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Dorgali

Valutazione delle superfici :

La domanda di mercato, in zona per beni simili è pari all'offerta.

L'Unità immobiliare a destinazione d'uso Commerciale , risulta utilizzabile in modo autonomo, non è gravata da alcuna

servitù d'uso sulla conduzione degli impianti, idrico e fognario e dell'impianto elettrico allacciati alle reti esterne, ne risulta soggetta a spese condominiali .

Considerato inoltre:

- l'epoca di edificazione, il buono stato di conservazione, la posizione che risulta limitrofa rispetto al centro ma pur sempre vicina alla zona dei centri Commerciali e con una buona rete viaria che conduce alle diverse zone del Comune di Dorgali.

La valutazione è stata condotta col metodo comparativo sintetico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, inserendolo all'interno di un intervallo di valori ottenuto in base alle indagini in loco e presso gli operatori del settore. Bisogna evidenziare che ad oggi la valutazione oscilla tra 850 Euro/mq. e 1200 Euro/mq.

Per immobili di nuova costruzione in funzione del tipo di finiture, della zona e della conformità dei locali, realizzati nel rispetto delle prescrizioni vigenti, abbiamo un valore medio di 1025,00 euro al mq.(diconsi milleventicinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Dorgali (NU) - Via Marche 10	503,31 mq	1.025,00 €/mq	€ 515.892,75	100,00%	€ 515.892,75
				Valore di stima:	€ 515.892,75

Valore di stima: € 515.892,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 500.415,97



Il 3,0 % dell'importo totale, pari all'incirca a 15.000,00 euro, consente di sostenere le spese per: gli oneri relativi alla Sanatoria edilizia , le spese di adeguamento catastale e gli oneri del tecnico che svolgerà le pratiche

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 26/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Piroddi Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n° 105 e n°106 (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Storico del mappale 765 (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Storico dei subalterni 1,2,3,4 e 5 (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali dei subalterni (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Storico Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dichiarazione di occupazione del (sub 5) (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dichiarazione di occupazione del (sub 3) (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 25/04/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute di invio alle parti (Aggiornamento al 26/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 12
Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato a muratura portante si sviluppa su tre piani e terrazza calpestabile. I subalterni 1,2 e 3, definiscono tre appartamenti distinti, composti ognuno da: pranzo soggiorno due camere da letto, cucina e bagno e disimpegno centrale di distribuzione alle camere, hanno in comune la scala di accesso ai piani e ingresso indipendente da via Marche 12. L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala-Gonone, rinomata località di mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui è stato realizzato l'intervento, ricade attualmente in Zona B1.1 dell'edificato Urbano, zona di completamento residenziale così come indicato dal P.U.C., ultimo strumento urbanistico adottato dal Comune di Dorgali, in vigore con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2020.

Prezzo base d'asta: € 392.465,02

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Marche 10
Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato è edificato su due piani in continuità con una muratura della costruzione adiacente. L'edificio con ingresso indipendente da Via Marche, sul prospetto principale è armoniosamente caratterizzato da ampi balconi, sostenuti da pilastri circolari, opere in cemento armato che uniformano l'aspetto architettonico di tutto il complesso abitativo. Al piano terra troviamo un ampio locale con destinazione d'uso a deposito, adibito attualmente a garage e annessa cucina rustica ad uso comune (sub 4), al piano primo un appartamento di civile abitazione parzialmente non ultimato (sub 5). L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala Gonone, rinomata località di mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui è stato realizzato l'intervento, ricade attualmente in Zona B1.1 dell'edificato Urbano, zona di completamento residenziale così come indicato dal P.U.C., ultimo strumento urbanistico adottato dal Comune di Dorgali, in vigore con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2020.

Prezzo base d'asta: € 500.415,97



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.465,02

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Dorgali (NU) - Via Marche 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	396,78 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel suo complesso risulta decoroso ed in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo ai piani non si è palesata presenza di infiltrazioni e macchie di umidità . Non si evincono lesioni interne che possano far presagire problemi statici della struttura. Lo stabile risulta occupato a meno del piano terra che risulta attualmente inutilizzato.		
Descrizione:	Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato a muratura portante si sviluppa su tre piani e terrazza calpestabile .I subalterni 1,2 e 3, definiscono tre appartamenti distinti, composti ognuno da: pranzo soggiorno due camere da letto, cucina e bagno e disimpegno centrale di distribuzione alle camere, hanno in comune la scala di accesso ai piani e ingresso indipendente da via Marche 12. L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala-Gonone, rinomata località di mare .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta così occupato : -al piano primo dal sig.re **** Omissis **** (sub2); -al piano secondo con uso del piano terzo a terrazza dal sig.**** Omissis ****, con contratto di comodato d'uso (sub3);		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.415,97

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Dorgali (NU) - Via Marche 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 765, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 765, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	503,31 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel suo complesso risulta decoroso ed in buono stato di conservazione. Durante il sopralluogo ai piani non si è palesata presenza di infiltrazioni e macchie di umidità . Non si evincono lesioni interne che possano far presagire problemi statici della struttura. Lo stabile risulta occupato a meno del piano terra che risulta attualmente inutilizzato.		



Descrizione:	Edificio di civile abitazione situato nel Comune di Dorgali, parte di un complesso abitativo che nella sua interezza risulta attualmente composto da cinque unità immobiliari. Nello specifico il fabbricato è edificato su due piani in continuità con una muratura della costruzione adiacente. L'edificio con ingresso indipendente da Via Marche, sul prospetto principale è armoniosamente caratterizzato da ampi balconi, sostenuti da pilastri circolari, opere in cemento armato che uniformano l'aspetto architettonico di tutto il complesso abitativo. Al piano terra troviamo un ampio locale con destinazione d'uso a deposito, adibito attualmente a garage e annessa cucina rustica ad uso comune (sub 4), al piano primo un appartamento di civile abitazione parzialmente non ultimato (sub 5). L'edificio collocato nella parte alta del paese risulta nelle vicinanze di servizi e strutture quali: scuola, cantina sociale e chiesa di quartiere. Il Comune di Dorgali si trova a breve distanza dalla frazione dello stesso Comune, denominata Cala Gonone, rinomata località di mare.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta così occupato : -al piano primo (sub5) la sig.ra **** Omissis **** senza titolo;

