

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NUORO

---

## SEZIONE MONOCRATICA CIVILE

Causa civile N.R.G.  
1306/2010

contro

Giudice: Dr.ssa **Tiziana Longu**

### **RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Arch. Antonello Francesco Dessena**  
iscritto all'Albo degli Architetti PP/PP/CC della Provincia di Nuoro al n. 231  
iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di NUORO al n. 13  
C.F. **DSSNNL72E24F979S** – P.Iva **01178840912**

con studio in Orosei via Lazio, 12

Telefono: 078498563

Cellulare: +393392042459

Fax: 078498563

E\_mail: [a.dessena@icloud.com](mailto:a.dessena@icloud.com)

Pec: [antonellofrancesco.dessena@archiworldpec.it](mailto:antonellofrancesco.dessena@archiworldpec.it)



Digitally signed by DESSENA ANTONELLO FRANCESCO  
C=IT  
O=ORDINE ARCHITETTI PPC PROV.  
NUORO-E.OGLIASTRA/93007060911



---

## INCARICO

---

Con udienza del 24/03/2016, il sottoscritto Arch. Dessena Antonello Francesco, nato a Nuoro il 24/05/1972, con studio professionale in Via Lazio, 12 - 08028 - Orosei (NU), email [a.dessena@icloud.com](mailto:a.dessena@icloud.com), PEC [antonellofrancesco.dessena@archiworldpec.it](mailto:antonellofrancesco.dessena@archiworldpec.it), Tel. 3392042459, Fax 078498563, veniva nominato CTU nella causa civile n.r.g. 1306/2010, accettando l'incarico e prestando giuramento di rito avanti al Giudice Dott.ssa Tiziana Longu presso il Tribunale di Nuoro.

---

## PREMESSA

---

I beni appartenenti al patrimonio comune alle parti sono costituiti dai seguenti immobili:

**Rif. 1 - Immobile ubicato nel Comune di Nuoro (NU) - Via Leonardo Da Vinci, 40 con destinazione d'uso - Studio Odontoiatrico**

---

## DESCRIZIONE DEI BENI, TITOLARITA'

---

Quesito n. 1

**RIF. 1 - IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI NUORO (NU) - VIA LEONARDO DA VINCI, 40 CON DESTINAZIONE D'USO - STUDIO ODONTOIATRICO**

---

### **DESCRIZIONE AMBIENTI:**

L'immobile in questione si trova al Piano Primo di un Complesso edilizio denominato "S. Onofrio" in Via Leonardo Da Vinci al n. 40, Catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Nuoro al Foglio 52, Mappale 3200, Subalterno 8, Categoria A/10. Esso attualmente è adibito ad ambulatorio odontoiatrico, ubicato come detto, al piano primo del corpo di fabbrica, con ingresso dalla scala e composto da: un ingresso di mq netti pari a 4,75, una sala d'attesa di mq 17,80, un ambulatorio di mq 10,95, uno studio di mq 8,75, un secondo ambulatorio di mq 13,70 con annessi un laboratorio di mq 5,65 e un bagno di mq 3,65. Completano la superficie, due ambienti servizio di mq 2,85 e mq 1,80 e una sala macchine di mq 2,25. L'immobile è costituito da tramezzi tradizionali con forati da cm 8, intonacati con intonaco civile liscio di colore bianco. Gli infissi esterni in alluminio e porte interne in legno tamburato. La pavimentazione è in parquet (sala d'attesa - Studio) e linoleum (ambulatori - laboratorio - servizi - bagno - sala macchine).

**TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:**

A seguito dell'esame dei documenti agli atti, ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici pubblici, si riporta di seguito lo stato di possesso dell'immobile.

**1. NOTA DI TRASCRIZIONE del 19/04/1997**

Registro Generale n. **2920**  
 Registro Particolare n. **2323**

**SEZIONE -A- GENERALITA'**

**Dati relativi al titolo:**

Descrizione: **ATTO NOTARILE PUBBLICO**  
 Data: **09/04/97**  
 Numero di Repertorio: **10095**  
 Pubblico ufficiale: **Maurizio Marinelli**

**Dati relativi alla convenzione:**

Specie: **COMPRAVENDITA**

**SEZIONE -B- IMMOBILI**

**Unità negoziale n. 1:**

Immobile n. : **1**  
 Comune: **F979 - NUORO (NU)**  
 Catasto: URBANO **URBANO**  
 Foglio: **52**  
 Particella: **691**  
 Subalterno: **8**

**SEZIONE -C- SOGGETTI**

**A favore:**

**Soggetto n. 1**

Cognome:  
 Nome:  
 Nata/o a:  
 Sesso:  
 Codice Fiscale:  
 Per il diritto di:  
 Per la quota di:



**Soggetto n. 2**

Cognome:

Nome:

Nata/o a:

Sesso:

Codice Fiscale:

Per il diritto di:

Per la quota di:

**Contro:**

**Soggetto n. 1**

Cognome:

Nome:

Nata/o a:

Sesso:

Codice Fiscale:

Per il diritto di:

Per la quota di:

**SEZIONE -D- ULTERIORI INFORMAZIONI**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

NESSUNA

**SITUAZIONE CATASTALE DAL 01/09/1996 AL 01/09/2016:**

**Foglio: 52 Particella: 3200 Subalterno: 8 (Comune di Nuoro) - Nu**

A seguito dell'esame dei documenti agli atti, ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici pubblici, si riporta di seguito la situazione catastale dell'immobile.

**Intestati**

1

2

FRANCESCO ANTONELLO FRANCESCO

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	
1	52	3200	8	1	A/10	3	3,5 vani	86 mq 867,65 €	
DATI DERIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					
Indirizzo				VIA LEONARDO DA VINCI piano: 1 scala: A;					
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 52 pla 691 sub 8 per allineamento mappe					

**Unità immobiliare dal 12/07/2013**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	
1	52	3200	8	1	A/10	3	3,5 vani	86 mq 867,65 €	
DATI DERIVANTI DA				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2013 protocollo n. NU0089033 in atti dal 12/07/2013 (n. 23623.1/2013)					
Indirizzo				VIA LEONARDO DA VINCI piano: 1 scala: A;					
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 52 pla 691 sub 8 per allineamento mappe					

**Situazione degli intestati al 12/07/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/07/2013 protocollo n. NU0089033 in atti dal 12/07/2013 Registrazione: (n. 23623.1/2013)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	
1	52	691	8	1	A/10	3	3,5 vani	867,65 €	
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987					
Indirizzo				VIA LEONARDO DA VINCI piano: 1 scala: A;					
Partita				3536					



**Situazione degli intestati al 09/04/1997**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

DATI DERIVANTI DA STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/04/1997 protocollo n. 119733 Voltura in atti dal 16/10/2000 Repertorio n.: 10095 Rogante: MAURIZIO MARINELLI Sede: NUORO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2323.1/1997)

**Situazione degli intestati al 24/06/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		il	

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/1991 protocollo n. 18945 in atti dal 01/02/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 792 n: 34 del 24/08/1995 SUCCESSIONE (n. 2722.1/1995)

IOTESI DI DIVISIONE CON EVENTUALE CONGUAGLIO IN  
DENARO

---

Quesito n. 3

**RIF. 1 - IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI NUORO (NU) - VIA LEONARDO DA VINCI, 40  
CON DESTINAZIONE D'USO - STUDIO ODONTOIATRICO**

---

L'immobile in questione come detto precedentemente si trova al Piano Primo di un Complesso edilizio denominato "S. Onofrio" in Via Leonardo Da Vinci al n. 40. Esso attualmente è adibito ad ambulatorio odontoiatrico. Per come si sviluppa planimetricamente, e per il fatto che si trovi all'interno di un condominio composto da più unità immobiliari, non ci sono le condizioni per una sua comoda suddivisione, infatti, una sua ipotetica suddivisione potrebbe comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, oltreché la menomazione della funzionalità e del proprio valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Per questo motivo, potrà essere valutata solamente la possibilità di un eventuale conguaglio in denaro, da ripartire in quote uguali a partire dall'attuale valore di mercato che è pari a **€ 179.680,09**, come si evince dal calcolo di stima di cui al "Quesito n. 4".