



TRIBUNALE DI NUORO
Sezione civile

Esecuzione: 37/2022

Allegato 7

ELABORATO PERITALE
versione privacy



TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tegas Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.964,28	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 11/08/2022, il sottoscritto Ing. Tegas Paola, con studio in Via Carnevali, 8 - 08022 - Dorgali (NU), email paolategas@tiscali.it, PEC paola.tagas@ingpec.eu, Tel. 340 9815889, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Posada in un fabbricato a tre piani, comprendente due unità immobiliari, che ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza ad altre proprietà. L'appartamento d'interesse si trova al piano terra e risulta circondato su 3 lati da un'area pavimentata con un ingresso pedonale dalla via Satta condiviso, è composto da un bagno, 2 camere, un disimpegno, una zona soggiorno pranzo e due verande coperte. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a un chilometro circa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T

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 1/6)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con la via Sebastiano Satta, a est con la proprietà a sud prospetta verso il cortile di altra proprietà posto al piano seminterrato e sulla via Peppino Mereu, a ovest con la via Peppino Mereu.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,63 mq	72,27 mq	1,00	72,27 mq	2,70 m	T
Veranda	17,91 mq	18,74 mq	0,95	17,80 mq	0,00 m	T
Veranda	6,95 mq	7,68 mq	0,95	7,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2009 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 57, Part. 516 Qualità nessuna



		Superficie (ha are ca) 00.05.36
Dal 06/02/2009 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 73, Part. 516 Qualità nessuna Superficie (ha are ca) 00.05.36
Dal 13/02/2009 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 73, Part. 516, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	516	7		A2	7	4 vani		340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, i titolari catastali non corrispondono a quelli reali. L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e si trova in buone condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano terra, è composto da due camere, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due verande e una zona esterna condivisa pavimentata. L'ingresso, non esclusivo, è pedonale dalla via Satta, l'altezza utile è pari a 2,70 m.

L'immobile risulta occupato e in buone condizioni. Non sono presenti impianti di condizionamento o riscaldamento. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, così come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro doppio, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato,



con alcune efflorescenze nell'intonaco delle camere da letto, a causa dell'umidità. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile di pertinenza, non esclusivo, è ben rifinito, è presente un box in muratura per gli impianti.

PARTI COMUNI

L'accesso al cortile al piano terra dalla via Satta è in comune con l'appartamento al piano primo e con il locale posto al piano seminterrato. L'accesso diretto avviene tramite l'ingresso posto a sud, prospiciente la via Peppino Mereu.

L'accesso al piano primo e al locale seminterrato, avvengono tramite scala interna e ingresso comune posto sul lato nord prospiciente la via Satta.

L'ingresso all'appartamento comunica con il vano scala interno servente i piani primo e seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono spese condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato a tre piani, comprendente due unità immobiliari, che ha una

copertura a doppia falda, risulta esposto a nord verso la via Satta, a est e a sud verso la via Peppino Mereu, a ovest verso il cortile circostante. Come da relazione tecnica allegata al progetto edilizio, le murature esterne portanti sono per la maggior parte dello spessore medio di cm. 35, in blocchi di calcestruzzo di argilla espansa o alveolare del tipo "poroton", non coibentate e intonacate e tinteggiate con colori a calce nelle tinte delle terre. I solai sono tutti del tipo misto in latero cemento dello spessore di cm 25. Tramezzatura interna in mattoni forati dello spessore di cm 8. Pavimenti interni in piastrelle di cotto. Intonaci interni in malta cementizia. Tinteggiatura interna di colore bianco, con soglie in granito grigio.

Rivestimenti in piastrelle di ceramica presenti nel bagno e nella cucina. Infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane in legno. Pavimentazione del viale di accesso in cotto, così come la pavimentazione delle verande coperte. Nel cortile i camminamenti sono in cotto con aiuole. I pilastri sono in cemento armato. I parapetti delle verande sono in muratura e ringhiere in ferro. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V completo di cavi a norma con comandi e scatole di derivazione, con dispositivi di protezione a norma, impianto idrico e fognario funzionanti, sprovvisti di certificato di conformità. Altezza media utile: 2,70 m. Sono presenti, nel viale di accesso, dei gradini che costituiscono delle barriere architettoniche e che potranno essere superati con la realizzazione di rampe, per un costo a corpo di 1000,00 euro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da DEBITORE **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1983 al 09/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Sau	15/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	12/07/1983		3166
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2005 al 16/06/2023	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	09/07/2005	7324	4885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PULIGHEDDU CRISTINA	17/01/2023	102	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	17/01/2023	443	353
		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 risulta attualmente invariata.

NOTE NELLA TRASCRIZIONE: CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG.

**** Omissis **** NATO AD IRGOLI IL 31/05/1933 E DECEDUTO IL 28/06/2003 DA PARTE DEI DELLA MOGLIE **** Omissis **** DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis **** NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO AI ROGITI DEL NOTAIO PULIGHEDDU CRISTINA DA NUORO IN DATA 27/08/2008 REP 102 ED ISCRITTO IN DATA 29/08/2008 AI NN 10183/1655 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/08/2008 AI NN 10183/1655 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NUORO il 29/08/2008
Reg. gen. 10183 - Reg. part. 1655
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: CRISTINA PULIGHEDDU
N° repertorio: 102
N° raccolta: 79

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 24/06/2022
Reg. gen. 7143 - Reg. part. 5786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nei seguenti e, contestualmente, si devono corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

IPOTECA VOLONTARIA - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

PIGNORAMENTO Imposta ipotecaria MINIMA: 200,00 € - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 €

Totale 576,00 € - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione -

4Mori Sardegna S.r.l. (la "Società") comunica che in data 7 giugno 2018 (la "Data di Stipulazione") ha concluso con Banco di Sardegna S.p.A. ("Banco di Sardegna" ovvero la "Banca Cedente") un contratto di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione (il "Contratto di Cessione"). In virtù del Contratto di Cessione, la Società (4Mori Sardegna S.r.l.) ha acquistato pro soluto dalla Banca Cedente, tutti i crediti pecuniari (derivanti, tra le altre cose, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari) che siano stati individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al Contratto di Cessione e che siano vantati verso debitori classificati a sofferenza (collettivamente, i "Crediti").OMISSIS...

La Società (4Mori Sardegna S.r.l.) ha conferito incarico a Prelios Credit Servicing S.p.A. (il "Servicer") affinché in suo nome e per suo conto in qualità di soggetto incaricato della riscossione dei Crediti proceda all'incasso ed al recupero delle somme dovute in relazione ai portafogli di Crediti ceduti dalla Banca Cedente e delle garanzie e dei privilegi che li assistono e garantiscono. Omissis ...

La Prelios Credit Servicing S.p.A. ha procurato la Prelios Credit Solutions S.p.A. con atto registrato a Milano l'1171172021 al n.116153, allegato agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 50 del 22 dicembre 2008

Destinazione d'uso: abitazione.

Espansione urbana lineare - B1 (art.12) variazione 2015

Articolo 12. Espansione urbana lineare

1. Obiettivi generali del PPR

- a. Consolidamento dell'impianto urbanistico;
- b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici,
- c. risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni;
- d. integrazione dei servizi alla popolazione.

2. Definizione

- a. Edificazione realizzata fino agli Anni Sessanta lungo la strada di adduzione al centro storico.



b. L'edificazione è avvenuta prevalentemente a filo strada, l'altezza massima degli edifici è pari a n. 3 piani.

3. Obiettivi

- a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità di impianto storico;
- b. Riqualificazione dello spazio pubblico;
- c. Riqualificazione del patrimonio edilizio;
- d. Favorire interventi di sostituzione edilizia comportanti vantaggi per la città: incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi; miglioramento delle visuali verso il centro storico; riqualificazione architettonica degli edifici; integrazioni del tessuto edificato;
- e. Garantire le visuali verso il centro storico, la fascia litoranea e la valle del Fiume Posada.

4. Categorie d'intervento prevalenti

- a. Restauro;
- b. Risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia;
- d. Demolizione e ricostruzione;
- e. Nuova costruzione.

5. Destinazioni d'uso

- a. Residenza;
- b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza
- c. Servizi alle persone;
- d. Attività artigianali compatibili con la residenza;
- e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

6. Parametri urbanistici

- a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,85 mc/mq;

7. Parametri edilizi

- a. Altezza massima n. piani f.t.: 3; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno;
- b. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti e comunque l'altezza media degli edifici ricompresi nella presente area normativa;
- c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo.
- d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile; f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà



dell'altezza

dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti ai precedenti commi;

g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici comunali;

h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989;

i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni;

j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante.

8. Modalità attuative

a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino:

i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;

b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano:

i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;

c. permesso di costruire per interventi di:

i. demolizione e ricostruzione

ii. nuova costruzione.

9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U

a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona B1 del PUC.

Rischio idraulico e pericolosità idraulica: assenti.

Pericolosità da frana: Hg2 (pericolosità media)

Le aree che ricadono in questa classe sono caratterizzate da prevalenti condizioni di media pericolosità, in particolare da:

-classe di instabilità potenziale media (classe 3)

-fenomeni di soliflusso

-fenomeni di dilavamento diffuso

-frane di crollo non attive/stabilizzate

-frane di scorrimento attive/stabilizzate

-aree di conoidi non attivatisi recentemente o completamente protette da opere di difesa

-superfici degradate per pascolamento

-presenza di copertura boschiva

-esposizione prevalente dei versanti: Nord

-litologia prevalente: depositi alluvionali depositi sabbiosi, porfidi, marmi saccaroidi e



dolomitici, graniti massicci

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Destinazione d'uso: abitazione. La costruzione risale ai primi anni 90. Dopo l'istanza inviata via pec, il giorno 30/03/2023 è stato richiesto il primo accesso agli atti al Comune di Posada. Il giorno 03/04/2023, sono state fornite telefonicamente informazioni aggiuntive circa i titolari della pratica edilizia, con visione e copia della documentazione richiesta, il giorno 21/04/2023. Pratica edilizia n. 32/93, a nome di **** Omissis **** e più che si riferisce alla costruzione di un edificio plurifamiliare in località Parte e Sole a Posada, in assenza della conformità paesaggistica. Non è stata rilasciata la concessione edilizia. Le opere indicate negli elaborati di progetto non coincidono con quelle realizzate, seppure non sia stata rilasciata alcuna autorizzazione e dunque non abbiano alcuna importanza.

Ottenute ulteriori informazioni grazie al debitore esecutato **** Omissis **** si è potuta ricercare la C.E. n.37 del 24/05/2002, titolarità della ditta **** Omissis **** e attraverso un ulteriore accesso agli atti, il giorno 30/06/2023 si è ottenuta copia della pratica edilizia e dell'agibilità. L'immobile risulta del tutto conforme agli elaborati approvati in concessione.

E' stato effettuato il regolare accesso agli atti al catasto on line, si è ottenuta la copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, da cui si evince la conformità catastale rispetto allo stato reale dell'immobile, tranne che per i reali intestatari. Nell'elaborato di progetto non sono presenti i dettagli delle zone esterne. Il primo sopralluogo è stato effettuato il 31/03/2023, ma non è stato possibile accedere all'immobile, il secondo il giorno 21/04/2023, con esito analogo. In seguito al sopralluogo del giorno 08/06/2023 si è potuta accertare la conformità catastale e solo in seguito al secondo accesso al Comune la conformità edilizia. La volumetria disponibile per il solo appartamento può essere stimata in 14 mc ca, considerate le differenti quote di cubatura a disposizione per le altre proprietà inserite in progetto. Si osserva inoltre che trattandosi di una zona B di espansione urbana, potrebbero aversi deroghe per gli aumenti di volumetria rispetto a quella prevista dal PUC.

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.

Per la voltura in catasto si stimano € 400,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T
Appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Posada in un fabbricato a tre piani, comprendente due unità immobiliari, che ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza ad altre proprietà. L'appartamento d'interesse si trova al piano terra e risulta circondato su 3 lati da un'area pavimentata con un ingresso pedonale dalla via Satta condiviso, è composto da un bagno, 2 camere, un disimpegno, una zona soggiorno pranzo e due verande coperte. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a un chilometro circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 516, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.804,51
Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa diretta e indiretta, mediando i valori ottenuti. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, ed anche dell'interesse per immobili del genere e dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e il sito del Tribunale di Roma e tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Gli elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova: in una zona centralissima, non distante (3 Km ca) dal mare, con possibilità di cambio di destinazione d'uso e lo stato di conservazione: buono. I locali risultano ben areati e illuminati. È assicurato un sufficiente grado di illuminamento naturale. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico possono definirsi in buono stato. Le finiture interne ed esterne si presentano in buono stato. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Si sono effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni. I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro 1350,00/mq ed euro 1900,00/mq. Per la stima in oggetto si considerano € 1500,00/mq quale valore unitario più probabile da stima di comparazione diretta mentre da saggio di capitalizzazione e stima indiretta si ottiene quale valore unitario più probabile € 1556,51/mq, i due valori mediati portano a un valore di stima unitario di € 1528,25/mq, congruente con la media commerciabilità nella zona. Sono presenti, nel viale di accesso, dei gradini che costituiscono delle barriere architettoniche e che potranno essere superati con la realizzazione di rampe, per un costo a corpo di € 1000,00. Si sono calcolati a corpo gli oneri per la voltura in catasto di € 400,00 e un corrispondente costo unitario di € 1447,73. Si è considerato un abbattimento del 5% per vizi occulti come da prospetto allegato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T	97,37 mq	1.528,25 €/mq	€ 148.804,51	100,00%	€ 148.804,51
Valore di stima:					€ 148.804,51

Valore di stima: € 148.804,51

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	0,27	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 140.964,28

Si considera l'abbattimento del 5% per eventuali vizi occulti.

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.

Dorgali, li 01/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tegas Paola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T**
Appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Posada in un fabbricato a tre piani, comprendente due unità immobiliari, che ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza ad altre proprietà. L'appartamento d'interesse si trova al piano terra e risulta circondato su 3 lati da un'area pavimentata con un ingresso pedonale dalla via Satta condiviso, è composto da un bagno, 2 camere, un disimpegno, una zona soggiorno pranzo e due verande coperte. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a un chilometro circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 516, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n. 50 del 22 dicembre 2008
Destinazione d'uso: abitazione. Espansione urbana lineare - B1 (art.12) variazione 2015 Articolo 12. Espansione urbana lineare 1. Obiettivi generali del PPR a. Consolidamento dell'impianto urbanistico; b. mantenimento e riqualificazione dei caratteri architettonici, c. risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti del centro storico che delle successive espansioni; d. integrazione dei servizi alla popolazione. 2. Definizione a. Edificazione realizzata fino agli Anni Sessanta lungo la strada di adduzione al centro storico. b. L'edificazione è avvenuta prevalentemente a filo strada, l'altezza massima degli edifici è pari a n. 3 piani. 3. Obiettivi a. Mantenimento degli allineamenti sulla viabilità di impianto storico; b. Riqualificazione dello spazio pubblico; c. Riqualificazione del patrimonio edilizio; d. Favorire interventi di sostituzione edilizia comportanti vantaggi per la città: incremento della dotazione di spazi pubblici e per servizi; miglioramento delle visuali verso il centro storico; riqualificazione architettonica degli edifici; integrazioni del tessuto edificato; e. Garantire le visuali verso il centro storico, la fascia litoranea e la valle del Fiume Posada. 4. Categorie d'intervento prevalenti a. Restauro; b. Risanamento conservativo; c. Ristrutturazione edilizia; d. Demolizione e ricostruzione; e. Nuova costruzione. 5. Destinazioni d'uso a. Residenza; b. Attività ricettive a basso impatto (bed & breakfast) compatibili con la residenza c. Servizi alle persone; d. Attività artigianali compatibili con la residenza; e. Attività commerciali secondo le compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui all'art. 25 delle presenti Norme tecniche di attuazione. 6. Parametri urbanistici a. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,85 mc/mq; 7. Parametri edilizi a. Altezza massima n. piani f.t.: 3; i locali seminterrati di terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui siano totalmente interrati rispetto alla linea naturale del terreno; b. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti e comunque l'altezza media degli edifici ricompresi nella presente area normativa; c. Distanza min. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 8,00; fatta salva la possibilità di costruire in appoggio. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile al riguardo. d. Previo accordo scritto tra le parti sono ammesse costruzioni in aderenza al confine di proprietà o a distanza inferiore a m. 4,00, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile; e. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile; f. I distacchi dai confini non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire, con un minimo assoluto di m. 5,00 ad eccezione di casi previsti ai precedenti commi; g. Distanza dal ciglio stradale: è consentita l'edificazione a filo strada, oppure su allineamenti arretrati già esistenti. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento emanate da parte dei competenti organi tecnici



comunali; h. Aree scoperte di pertinenza degli edifici: sono ammesse a condizione che abbiano dimensioni minime di uno dei lati pari alla metà dell'altezza del fabbricato. Nelle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali secondo i parametri della legge 122/1989; i. Abbinamenti di proprietà: è consentito l'abbinamento di due o più proprietà e al costruzione di muri comuni; j. Tipologie edilizie e materiali: i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi saranno preferibilmente locali. Nelle costruzioni in aderenza il progetto dovrà preferibilmente caratterizzarsi per unitarietà dei volumi ed armonia con l'ambiente circostante. 8. Modalità attuative a. Denuncia di inizio attività per interventi fino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli interventi non comportino: i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici; b. permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che comportano: i. La creazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume , della sagoma, dei prospetti o delle superfici; c. permesso di costruire per interventi di: i. demolizione e ricostruzione ii. nuova costruzione. 9. Zona omogenea ai sensi del Decreto assessorile 20 dicembre 1983, n. 2266/U a. L'area è compresa nella zona omogenea B come definita dal D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, sottozona B1 del PUC. Rischio idraulico e pericolosità idraulica: assenti. Pericolosità da frana: Hg2 (pericolosità media) Le aree che ricadono in questa classe sono caratterizzate da prevalenti condizioni di media pericolosità, in particolare da: -classe di instabilità potenziale media (classe 3) -fenomeni di soliflusso -fenomeni di dilavamento diffuso -frane di crollo non attive/stabilizzate -frane di scorrimento attive/stabilizzate -aree di conoidi non attivatisi recentemente o completamente protette da opere di difesa -superfici degradate per pascolamento -presenza di copertura boschiva -esposizione prevalente dei versanti: Nord -litologia prevalente: depositi alluvionali depositi sabbiosi, porfidi, marmi saccaroidi e dolomitici, graniti massicci

Prezzo base d'asta: € 140.964,28



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.964,28

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Posada (NU) - via Satta Sebastiano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 516, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	97,37 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra, è composto da due camere, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, due verande e una zona esterna condivisa pavimentata. L'ingresso, non esclusivo, è pedonale dalla via Satta, l'altezza utile è pari a 2,70 m. L'immobile risulta occupato e in buone condizioni. Non sono presenti impianti di condizionamento o riscaldamento. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, così come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro doppio, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato, con alcune efflorescenze nell'intonaco delle camere da letto, a causa dell'umidità. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile di pertinenza, non esclusivo, è ben rifinito, è presente un box in muratura per gli impianti.		
Descrizione:	Appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare a Posada in un fabbricato a tre piani, comprendente due unità immobiliari, che ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza ad altre proprietà. L'appartamento d'interesse si trova al piano terra e risulta circondato su 3 lati da un'area pavimentata con un ingresso pedonale dalla via Satta condiviso, è composto da un bagno, 2 camere, un disimpegno, una zona soggiorno pranzo e due verande coperte. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a un chilometro circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da DEBITORE **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a NUORO il 29/08/2008

Reg. gen. 10183 - Reg. part. 1655

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: CRISTINA PULIGHEDDU

N° repertorio: 102

N° raccolta: 79

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 24/06/2022

Reg. gen. 7143 - Reg. part. 5786

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

