

---

# TRIBUNALE DI LANUSEI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Vico 3° Iglesias, 5 - 08045 - Lanusei (NU), email cabiddup@tiscali.it, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2022 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 Tortolì (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1

## DESCRIZIONE

---

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio sito in via Segni, sn, in posizione periferica rispetto all'abitato di Tortolì, ricadente nella Zona B2-3 del PUC approvato con delibera C.C. Nr. 14 del 23.04.2015, la cui edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia nr. 87 del 06.07.2001.

Le unità immobiliari consistono in un appartamento ubicato al piano primo con annesso magazzino posto nel piano interrato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 4, ed un posto auto ubicato nel piano seminterrato identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 7. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi sono presenti le strutture dell'Azienda Tutela della Salute, la Polizia Locale di Tortolì, l'Auditorium, l'oratorio interparrocchiale, la Caritas e diverse attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La relazione notarile del dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato (Pa) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 01.08.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

## TITOLARITÀ

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

- Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 11 particella 191, ad est e sud con il foglio 11 particella 979, che risulta essere una cessione al Comune di Tortolì, e ad ovest con il foglio 11 particella 1534.
- Il subalterno identificato al foglio 11 particella 978 sub. 4 al piano primo, confina ad ovest con il subalterno 3 e con il bene comune non censibile (scala condominiale), al piano interrato con il subalterno a nord con il subalterno 3 a sud con il subalterno 5 e ad est con il disimpegno condominiale.
- Il subalterno identificato al foglio 11 particella 978 sub. 7, confina a nord con il subalterno 8, a sud con il subalterno 6 e ad ovest con il subalterno 10.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento escluse superfici con incremento volumetrico	59,91 mq	75,70 mq	1,00	75,70 mq	2,68 m	1
Veranda coperta lato est	18,87 mq	19,14 mq	0,50	9,57 mq	2,70 m	1
Veranda coperta lato sud in parte occupata dal pranzo soggiorno	9,35 mq	9,63 mq	0,50	4,82 mq	2,70 m	1
Terrazza lato nord	11,76 mq	12,26 mq	0,35	4,29 mq	0,00 m	1
Cantina	7,80 mq	9,12 mq	0,30	2,74 mq	2,40 m	S1
Posto auto coperto	16,40 mq	16,40 mq	0,50	8,20 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,32 mq</b>		

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, due verande e una terrazza.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Abitazione di tipo civile (A2) sita in Tortolì (NU), distinta in catasto con foglio 11 particella 978 sub 4.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Tortolì (NU), distinto in catasto con foglio 11 particella 978 sub 7.

Identificazione catastale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 978 Sub. 4, Via Antonio Segni n. 12 Scala 1 Piano 1, Categoria A2, Classe 6, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 88, escluse aree scoperte mq 80, Rendita di Euro 511,29

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ditta intestata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice Fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A355 - Foglio 11 - Particella 978

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO, Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 978 Sub. 4, Via Antonio Segni n. 12 Scala 1, Piano 1, Categoria A2, Classe 6, vani 5,5, Rendita di Euro 511,29

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 08/02/2005 Pratica n. NU0015015 in atti dal 08/02/2005 COSTITUZIONE (n. 451.1/2005)

Situazione degli intestati dal 30/12/2011: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice Fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 30/12/2011 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 6400 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.391.1/2012 Reparto PI di NUORO in atti dal 13/01/2012

Situazione degli intestati dal 08/02/2005: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1000/1000 bene personale fino al 30/12/2011.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 978 Sub. 7, Via Antonio Segni n. 12 Piano S1, Categoria C6, Classe 1, mq.17 superficie catastale mq. 17 Rendita di Euro 25,46

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ditta intestata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A355 - Foglio 11 - Particella 978

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2005

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 978 Sub. 7, Via Antonio Segni n. 12, Piano S1, Categoria C6, Classe 1, mq. 17 Rendita di Euro 25,46

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. NU0029869 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1170.1/2005).

Situazione degli intestati dal 30/12/2011: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 30/12/2011 Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Sede TORTOLI' (NU)



Repertorio n. 6400 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 391.1/2012 Reparto PI di NUORO in atti dal 13/01/2012.

Situazione degli intestati dal 22/03/2005; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1000/1000 bene personale fino al 30/12/2011

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/03/2005 Pratica n. NU0029869 in atti dal 22/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1170.1/2005).

\*\*\*

Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2004

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO, Catasto Terreni Foglio 11 Particella 978, Ente Urbano Are 4 Ca.94

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 27/11/2004 Pratica n. NU0159085 in atti dal 27/11/2004 (n. 159085.1/2004)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A355 - Foglio 11 - Particella 978

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2001

Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO, Catasto Terreni Foglio 11 Particella 978, Seminativo, Classe 3, Are 4 Ca.94, Reddito Dominicale di Euro 1,40, Reddito Agrario di Euro 0,89

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 94545 in atti dal 26/03/2001 (n. 94545.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 11 Particella: 315;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 11 Particella: 979;

Situazione degli intestati dal 26/03/2001: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/11/2004

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 94545 in atti dal 26/03/2001 (n. 94545.1/2001)

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

Foglio 11 Particella 315, Seminativo, Classe 3, Are 6 Ca.02, Reddito Dominicale di L. 3.311 Reddito Agrario di L. 2.107

Impianto meccanografico del 04/06/1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/01/2000: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/1 FINO AL 26/03/2001

Dati derivanti da: Atto del 28/01/2000 Pubblico ufficiale Dr. CASTIGLIA Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 55693 registrato in data 11/02/2000 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 22158.1/2000 - Pratica n. 151199 in atti dal 10/10/2001.

Situazione degli intestati dal 28/01/2000: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,



fino al 28/01/2000

Dati derivanti da: Atto del 28/01/2000 Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 55693 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 468.1/2000 Reparto PI di NUORO - Pratica n. 22158 in atti dal 16/03/2000.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico Comune di TORTOLI' (Codice: A355) Provincia di NUORO Catasto Terreni Foglio 11 Particella 315, Seminativo, Classe 3, Are 6 Ca. 02, Reddito Dominicale di L. 3.311 Reddito Agrario di L. 2.107

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Nata A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di Proprieta' 1/2 fino al 28/01/2000 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Nato Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Per il diritto di Proprieta' 1/2 fino al 28/01/2000.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04/06/1985.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	938	4		A2	6	5,5 vani	88 mq	511,29 €	1	
	11	938	7		C6	1	17 mq	17 mq	25,46 €	S1	

### Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

#### APPARTAMENTO

la planimetria dell'unità immobiliare non rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi in quanto si è riscontrato che:

- la veranda posta sul lato sud è rappresentata come in progetto, non viene rappresentata la chiusura della stessa per ampliare il locale soggiorno;
- la terrazza posta sul lato nord ha una superficie maggiore a discapito della camera da letto matrimoniale;
- la ripartizione interna è rappresentata come da progetto in realtà le dimensioni sono differenti, in particolare il bagno e la cucina risultano avere dimensioni maggiori, come pure il soggiorno anche al netto della parte chiusa a discapito della veranda, mentre le due stanze da letto sono più piccole.

#### CANTINA

La cantina è rappresentata correttamente.

#### POSTO AUTO

La planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto sono presenti dei tramezzi divisorii sul lato nord e sud.



Per quanto sopra esposto occorre eseguire l'aggiornamento degli elaborati catastali.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità abitativa si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

- fondazioni e struttura portante in c.a.;
- tamponatura esterna in laterizi forati dello spessore di cm 8 (doppia fila con all'interno cassetta di camera d'aria per uno spessore di cm 30);
- tramezzi in laterizio forato dello spessore di cm 8;
- solai infrapiano di tipo misto in laterizio e travetti di tipo Bausta;
- coibentazione del solaio di copertura in pannelli in poliuretano espanso;
- impermeabilizzazione con guaina bituminosa dello spessore di 4 mm del tipo Derbit o Paralon;
- rivestimento del tetto con manto di tegole curve del tipo tradizionali;
- intonaci sia interni che esterni in monocottura;
- rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina in ceramica maiolicata;
- serramenti interni in legno massello;
- infissi esterni in legno massello e vetro camera mm 3+4+3;
- pitture interne di tipo lavabile;
- pitture esterne con prodotti a base di colle di tipo Santex;
- impianto idrico di adduzione, previsto di valvola di ritegno, in tubi di acciaio sottotraccia (l'approvvigionamento è garantito dalla rete pubblica esistente);
- impianto fognario con tubazioni in gres ceramico da mm 150 collegato alla rete pubblica (in prossimità del collettore comunale è prevista la presenza di un sifone ispezionabile);
- impianto elettrico con cavi alloggiati in tubazione sottotraccia conforme alla normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal coniuge e due figli minorenni che risultano risidenti in tale appartamento. In tale sede l'esecutato faceva verbalizzare quanto segue:

- L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è la mia prima casa e ci vivo con mia moglie e due figli minori;
- In relazione a tali immobili abbiamo presentato una Comparsa in costituzione per rigettare la revocatoria dell'atto di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato (Pa), presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore dei soggetti eseguiti e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

1) Detti immobili sono pervenuti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 30.12.2011 in notar Cornaglia Gianluigi di Tortolì (NU) rep. n. 6400/3250, trascritto il 13.01.2012 ai nn. 460/391, da potere del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.b. detta nota di trascrizione è stata annotata a margine in data 16.04.2020 ai nn. 3220/271 di inefficacia ai sensi dell'art. 2901 C.C. nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA NON POTRA' ESSERE CANCELLATA L'ANNOTAZIONE SOPRA INDICATA.

2) Al dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno in Tortolì identificato in catasto al foglio 11 particella 315 era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 28.01.2000 in notar Castiglia Giuseppe di Tortolì (NU) rep. n. 55693, trascritto il 03.02.2000 ai nn. 765/468, da potere dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato (Pa), presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 1 agosto 2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 15.07.2022 ai nn. 8118/6590, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.06.2022, Tribunale di Lanusei, rep. n° 130, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 4;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 7.

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 15.02.2011 ai nn. 1464/249, nascente da decreto ingiuntivo del 18.06.2010, Tribunale di Bergamo, rep. n° 2529, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per un montante ipotecario di € 108.000,00 ed un capitale di € 100.000,00 avente per oggetto, tra gli altri, quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 4;



- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 7.

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 08.08.2016 ai nn. 7279/5708, nascente da accertamento simulazione atti del 20.07.2016, Tribunale di Lanusei, rep. n° 632, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto tra gli altri

- Abitazione di tipo civile (A2) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 4;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 7.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

-Si chiede venga dichiarata l'inefficacia degli atti pubblici di compravendita trascritti presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in data 13.01.2012 ai nn. di registro particolare 390-391 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 14.02.2017 ai nn. 1498/1205, nascente da inefficacia parziale art. 2901 cc del 05.01.2017, Tribunale di Lanusei, rep. n° 9/2017, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto

- Abitazione di tipo civile (A2) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 4;

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 7.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Per un mero errore di digitazione nell'atto e' stato erroneamente sbagliata la data di nascita della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa, per tanto, che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come indicato nel quadro dei soggetti della presente nota di trascrizione.

Conclusioni: Voglia L'Ill.ma Autorita' adita, contrarii s reiectis, i. dichiarare ex combinato disposto degli articoli 66 l.f che richiama l'art. 2901 c.c., inefficace nei confronti dell'esponente fallimento il predetto atto di vendita datato 30 dicembre 2011 a rogito Cornaglia notaio rep. 6400 rac. 3250 trascritto il 13 gennaio 2012 reg. particolare 390 e 391; ii. con vittoria di spese, compensi professionali, oltre iva a cpa nella misura di legge.

SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE LE TRASCRIZIONI DI CUI ALLE SEGUENTI DOMANDE GIUDIZIALI:

TRASCRIZIONE DEL 08.08.2016 ai NN. 7279/5708 E TRASCRIZIONE DEL 14.02.2017 AI NN. 1498/1205.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel PUC anno 2015 in Zona "B2.3". Relativamente al Piano di Assetto Idrogeologico si rileva che il lotto ricade in zona Hg1, mentre non è presente alcun rischio idraulico.

Il centro abitato di Tortolì è sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto del DM 16.06.1966.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per gli immobili, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì foglio 11 particella 978 sub. 4 e 7, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta paesaggistico Nota nr. 7174/TPNU Pos. 1.007/95 del 29.12.1997;
- Pratica edilizia 4236 Concessione edilizia nr. 87 del 06.07.2001;
- Agibilità \ Abitabilità: in risposta all'istanza di accesso agli atti Prot. Nr. 50.231 del 22.12.2022, non è stata fornita l'agibilità/abitabilità. Contattato l'Ufficio Tecnico per le vie brevi si aveva conferma del mancato rilascio dell'agibilità;
- Calcolo strutturale: dagli atti consegnati dall'Ufficio Tecnico non si evince la presenza dei calcoli strutturali, tuttavia nell'inizio lavori depositato al Comune di Tortolì in data 28.05.2002 Prot. 4.698 veniva nominato l'Ingegnere Piras Francesco quale collaudatore delle opere in cemento armato;
- Calcolo acustico: dagli atti consegnati dall'Ufficio Tecnico non si evince la presenza della Relazione di calcolo acustico;
- Relazione energetica: dagli atti consegnati dall'Ufficio Tecnico non si evince la presenza della Relazione energetica;
- Usi civici: da quanto presente nella Determinazione di accertamento dell'Assessorato dell'Agricoltura e RAP nr. 288 del 24.02.2005, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato non risulta essere un uso civico.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali autorizzati e l'attuale stato dei luoghi si è riscontrato quanto di seguito riportato.

IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 978 SUB. 4 "APPARTAMENTO"

I locali cucina e soggiorno-pranzo risultano avere una superficie ed un volume maggiore di quanto Autorizzato, eccedendo le tolleranze di legge. Tali difformità non potendo essere sanate vanno riportate alle condizioni di progetto.

Il locale cucina presenta una finestra non Autorizzata posta sul lato ovest.

La veranda posta sul lato sud risulta più piccola di quanto Autorizzato. Tale diminuzione superficiale deriva dall'ampliamento eseguito nel pranzo soggiorno.

Le camere da letto risultano più piccole di quanto Autorizzato, mentre il bagno risulta essere più grande.

La terrazza posta sul lato nord ha dimensioni maggiori di quanto Autorizzato. Su tale terrazza si è riscontrata la presenza di una copertura in legno e di un muro sul lato ovest non autorizzati. Tali manufatti generano un incremento volumetrico che non può essere sanato.

Altezza interna dell'appartamento è minore di quanto Autorizzato, ma rientra nelle tolleranze di legge.

Il progetto indica per i solai infrapiano lo spessore di cm 20, in realtà sono stati realizzati più spessi avendo un incremento volumetrico.

Il locale cantina risulta più lungo di cm 10 rispetto a quanto Autorizzato.

IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 978 SUB. 7 "POSTO AUTO"

Adiacente ai lati lunghi del posto auto sono presenti dei tramezzi divisorii non rappresentati in progetto.

### DISTANZE DAI CONFINI

Per quanto riguarda la distanza dai confini ci si è limitati a prendere in esame esclusivamente le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare. In sede di sopralluogo si è accertato che la distanza del fabbricato dal confine nord è di mt 4,90. Tale valore risulta inferiore a quello progettuale di mt 5,07, eccedendo le tolleranze di legge. (vedasi Allegato 14. Identificazione confine).

Per tale difformità occorrerà eseguire il pristino alle condizioni progettuali o eseguire un accertamento



di conformità secondo quanto previsto dalle attuali norme in materia edilizia.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 30.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato, eventuale calcolo della struttura in cemento armato, collaudi ed adeguamenti alla normativa vigente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoli (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio sito in via Segni, sn, in posizione periferica rispetto all'abitato di Tortoli, ricadente nella Zona B2-3 del PUC approvato con delibera C.C. Nr. 14 del 23.04.2015, la cui edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia nr. 87 del 06.07.2001. Le unità immobiliari consistono in un appartamento ubicato al piano primo con annesso magazzino posto nel piano interrato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 4, ed un posto auto ubicato nel piano seminterrato identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 7. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi sono presenti le strutture dell'Azienda Tutela della Salute, la Polizia Locale di Tortoli, l'Auditorium, l'oratorio interparrocchiale, la Caritas e diverse attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 938, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 938, Sub. 7, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 200.108,00

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili.

Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare vedasi visura, secondo semestre dell'anno 2022, per immobili posti in Tortoli, Fascia/zona: Periferica, per Abitazioni civili di tipo Residenziale in stato di conservazione Normale è di: minimo €/mq 1.450,00 - max €/mq 1.900,00. Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il



prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tenuto conto che l'unità immobiliare ha dimensioni che consentono un'alta commerciabilità, vista la posizione in prossimità di viale Arbatax e dei diversi servizi e attività commerciali presenti, lo stato di conservazione buono, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione, il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoli (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1	105,32 mq	1.900,00 €/mq	€ 200.108,00	100,00%	€ 200.108,00
				Valore di stima:	€ 200.108,00

Per quanto su esposto consegue che il più probabile valore di mercato dell'immobile al netto dei costi di sanatoria, quantificati in € 30.000,00, salvo elementi sottaciuti al sottoscritto, è di:

**€ 170.108,00 (euro centosettantamilacentotto/00)**

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

Lanusei, li 05/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cabiddu Paolo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortolì (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio sito in via Segni, sn, in posizione periferica rispetto all'abitato di Tortolì, ricadente nella Zona B2-3 del PUC approvato con delibera C.C. Nr. 14 del 23.04.2015, la cui edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia nr. 87 del 06.07.2001. Le unità immobiliari consistono in un appartamento ubicato al piano primo con annesso magazzino posto nel piano interrato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 4, ed un posto auto ubicato nel piano seminterrato identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 7. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi sono presenti le strutture dell'Azienda Tutela della Salute, la Polizia Locale di Tortolì, l'Auditorium, l'oratorio interparrocchiale, la Caritas e diverse attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 938, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 938, Sub. 7, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade il fabbricato è individuata nel PUC anno 2015 in Zona "B2.3". Relativamente al Piano di Assetto Idrogeologico si rileva che il lotto ricade in zona Hg1, mentre non è presente alcun rischio idraulico. Il centro abitato di Tortolì è sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto del DM 16.06.1966.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tortoli (NU) - Via Segni s.n., piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 938, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 938, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	105,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio sito in via Segni, sn, in posizione periferica rispetto all'abitato di Tortoli, ricadente nella Zona B2-3 del PUC approvato con delibera C.C. Nr. 14 del 23.04.2015, la cui edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia nr. 87 del 06.07.2001. Le unità immobiliari consistono in un appartamento ubicato al piano primo con annesso magazzino posto nel piano interrato, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 4, ed un posto auto ubicato nel piano seminterrato identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 978 subalterno 7. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale, commerciale e servizi, nei pressi sono presenti le strutture dell'Azienda Tutela della Salute, la Polizia Locale di Tortoli, l'Auditorium, l'oratorio interparrocchiale, la Caritas e diverse attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

