

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mureddu Elia, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.  
promossa da

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.028,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 23/05/2023, il sottoscritto Ing. Mureddu Elia, con studio in Caduti del Mare - 08100 - Nuoro (NU), email eliamureddu@gmail.com, PEC elia.mureddu@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare di tipo civile destinata all'uso artigianale sita nel Comune di Dorgali nella via Lamarmora n.2. All'immobile si accede mediante passaggio pedonale su cortile comune ad altre proprietà.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare di tipo residenziale; è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Dorgali al Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6 (Cat. C/2 di Cl. 7).

L'immobile è ubicato al piano seminterrato, con accesso direttamente dal citato cortile comune; di forma rettangolare, presenta due lati seminterrati di cui uno finestrato, uno interrato e uno in aderenza con un'altra proprietà. Attualmente è adibito e viene utilizzato come residenza dall'esecutato.

Gli spazi interni sono così suddivisi: cucina-soggiorno da 22.9 mq, un andito da 7.1 mq, una camera da letto da 11.3 mq, un bagno da 6.1 mq, un ripostiglio da 10,1 mq, uno sgabuzzino da 3.9 mq, un magazzino da 65.5 mq, una cantina da 15.4 mq; l'altezza interna risulta essere di mt 3.90; si rileva che tutti i vani a meno della cantina e del magazzino sono controsoffittati ad un'altezza di mt 2.70.

Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce; Impianto idrico e fognario a servizio del bagno e della cucina; Impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas che garantisce anche l'acqua calda sanitaria.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si è rilevato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che all'istanza di vendita è stata allegata a cura del creditore procedente, l'estratto catastale, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

## TITOLARITÀ

---

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

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

(Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al signor \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà (bene personale), giusto atto di compravendita del 13.02.1992 in notar Serra Bartolomeo di Nuoro rep. n. 177695, trascritto il 02.03.1992 ai nn. 1982/1528, da potere dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina:

a Nord con il sub.5 (cortile comune)

a Sud con il sub.5 (cortile comune)

a Est con il sub.5 (cortile comune)

a Ovest con il sub.7 (magazzino)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	142,68 mq	160,07 mq	1	160,07 mq	3,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				160,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1988 al 13/12/1990		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 99, Sub. 1 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 188 mq Rendita € 669,33 Piano Seminterrato
Dal 13/12/1990 al 13/02/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 99, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 188 mq Rendita € 669,33 Piano Seminterrato
Dal 13/02/1992 al 05/02/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 99, Sub. 6 Categoria C2 Superficie catastale 188 mq Rendita € 669,33 Piano Seminterrato
Dal 05/02/2015 al 10/10/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 99, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 188 mq Rendita € 669,33 Piano Seminterrato

I titolari catastali non coincidono con quelli reali.

L'immobile oggetto di pignoramento censito al NCUE Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6, di proprietà del sig. a seguito di giusto atto di compravendita del 13.02.1992 notaio Bartolomeo Serra rep.177695 trascritto il 02.03.1992 n.1982/1528; è stato erroneamente inserito nella dichiarazione di successione

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/2015 Pubblico ufficiale Sede DORGALI (NU) - UU Sede NUORO (NU) Registrazione Volume 9990 n. 216 registrato in data 04/02/2016 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 1564.1/2016 - Pratica n. NU0027493 in atti dal 03/03/2016); la citata successione ha compromesso catastalmente le quote di proprietà del bene e che oggi possiamo leggere in visura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	99	6		C2	7		188 mq	669,33 €	Seminterato	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali non coincidono con quelli reali in quanto:

L'immobile oggetto di pignoramento censito al NCUE Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6, di proprietà del sig. a seguito di giusto atto di compravendita del 13.02.1992 notaio Bartolomeo Serra rep.177695 trascritto il 02.03.1992 n.1982/1528; è stato erroneamente inserito nella dichiarazione di successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/2015 Pubblico ufficiale Sede DORGALI (NU) - UU Sede NUORO (NU) Registrazione Volume 9990 n. 216 registrato in data 04/02/2016 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 1564.1/2016 - Pratica n. NU0027493 in atti dal 03/03/2016); la citata successione ha compromesso catastalmente le quote di proprietà del bene e che oggi possiamo leggere in visura.

Le difformità catastali riscontrate sono:

- 1) Errato censimento nella categoria C2 (Magazzini e locali di deposito) in quanto l'immobile risulta essere in forza della concessione edilizia n.303 del 21.11.1990 un locale artigianale da censire dunque in categoria C3 (locale per arti e mestieri).
- 2) Errata rappresentazione della distribuzione interna; nella planimetria non sono rappresentate le bucatore e i divisori interni.
- 3) Titolari catastali non coincidenti con quelli reali.

Per sanare le citate difformità occorrerebbe:

- A-Rettificare la successione del 05/02/2015 Volume 9990 n. 216;
- B-Rettificare la voltura e dunque le quote di proprietà;
- C-Aggiornare la planimetria prevedendo le bucatore e le tramezzature interne;

I costi per gli aggiornamenti catastali sono di circa 3.000 €.

## PRECISAZIONI

---

Durante le operazioni peritali non è stato possibile individuare la presenza e/o il posizionamento dei gruppi di misura inerenti la fornitura dell'energia elettrica e l'adduzione dalla rete idrica cittadina dell'acqua. Rilevato che l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un più ampio complesso residenziale (il complesso è stato costruito dai genitori dell'esecutato e successivamente frazionato e ceduto ai figli) si ritiene che l'alimentazione idrica e dell'energia elettrica sia derivata da un'altra unità immobiliare appartenente al citato complesso residenziale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

Durante le operazioni peritali sono state rilevate parti comuni ad altre proprietà; in particolare il cortile che circonda il fabbricato risulta essere in comune tra tutte le proprietà. L'immobile oggetto di pignoramento ha diritto di accesso pedonale (non carrabile).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevati servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalle risultanze delle operazioni peritali e dagli atti progettuali messi a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Dorgali sono state riscontrare le seguenti specifiche tecniche costruttive.

- 1) Fondazioni realizzate in C.A. di tipo continuo e di tipo isolato;
- 2) Strutture portanti realizzate con telaio in C.A.;
- 3) I solai sono stati realizzati in latero-cemento con spessore di circa 20,0 cm.
- 4) La copertura/soffitto è realizzato in latero-cemento, intonacato e tinteggiato..
- 5) Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.
- 6) Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattone forato e successivamente intonacate e tinteggiate.
- 7) I servizi igienici risultano essere piastrellati con mattonelle in monocottura e rivestiti con maioliche;
- 8) Gli infissi sono in alluminio protetti da grate in ferro verniciate con smalto sintetico.

Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce. Impianto idrico e fognario a servizio dei bagni e della cucina. Impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da un generatore a gas che garantisce anche l'ACS.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'esecutato. A seguito di accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate di Nuoro, mediante PEC protocollo ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.44596.06-06-2023-I del 06/06/2022, non sono stati segnalati dall'ADE contratti in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1992		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/02/1992	177695	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	02/03/1992	1982	1528
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al signor \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà (bene personale), giusto atto di compravendita del 13.02.1992 in notar Serra Bartolomeo di Nuoro rep. n. 177695, trascritto il 02.03.1992 ai nn. 1982/1528, da potere dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Nuoro il 04/05/1992  
Reg. gen. 3715 - Reg. part. 474  
Quota: 1/1  
Importo: € 212.000,00  
A favore di Credito Industriale Sardo  
Contro  
Capitale: € 106.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Nuoro il 04/04/2012  
Reg. gen. 3235 - Reg. part. 270  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.488,86  
A favore di Banca di Credito Sardo  
Contro  
Capitale: € 54.744,43
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Addebito esecutivo  
Iscritto a Nuoro il 24/10/2018  
Reg. gen. 10342 - Reg. part. 1145  
Quota: 1/1  
Importo: € 258.312,76  
A favore di Agenzia delle entrate - riscossione  
Contro  
Capitale: € 129.156,38

## **Trascrizioni**

- **Dichiarazione di successione**  
Trascritto a Nuoro il 04/02/2016  
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 2186  
Quota: 1/1  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Nuoro il 13/07/2022  
Reg. gen. 7998 - Reg. part. 6499  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa San Paolo spa  
Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La normativa urbanistica rilevata per la zona e in forza della quale è stata rilasciata la concessione edilizia è il piano regolatore generale, in particolare il fabbricato ricadeva in zona G. Si sottolinea che il Comune di Dorgali ha attivato la procedura di approvazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) il quale è stato adottato con apposita delibera del consiglio comunale, ma necessita ancora dell'approvazione da parte della Regione

Sardegna prima dell'entrata in vigore. Nel citato strumento urbanistico il fabbricato ricade in zona G1.4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri ma è presente il vincolo paesaggistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità.

L'immobile è stato costruito dopo il 1942 ed interessato dal seguente atto abilitativo:

1) CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA per i lavori di: Cambio di destinazione d'uso parziale di un piano seminterrato in Dorgali via Lamarmora n.2 da adibire a laboratorio fotografico. Concessione n.303 del 21/11/1990 Pratica n°23/1973; Protocollo 9517 del 03/12/1990. Si allega la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Dorgali.

### *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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato trasformato in forza della concessione edilizia n.303 del 21/11/1990 Pratica n°23/1973; Protocollo 9517 del 03/12/1990, da magazzino/deposito a locale artigianale da adibire a laboratorio fotografico. Le difformità rilevate interessano la diversa distribuzione degli spazi interni; tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA tardiva e il pagamento di una sanzione amministrativa. Le spese di regolarizzazione ammontano a circa 1.500 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia non risulta essere inserito in un contesto condominiale. Durante le operazioni peritali sono state rilevate parti comuni ad altre proprietà essendo il corpo di fabbrica che ospita l'immobile oggetto di esecuzione, di tipo plurifamiliare; in particolare il cortile che circonda il fabbricato risulta essere comune a tutte le proprietà. L'immobile pignorato ha diritto di accesso pedonale (non carrabile).

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato  
Unità immobiliare di tipo civile destinata all'uso artigianale sita nel Comune di Dorgali nella via Lamarmora n.2. All'immobile si accede mediante passaggio pedonale su cortile comune ad altre proprietà. L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare di tipo residenziale; è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Dorgali al Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6 (Cat. C/2 di Cl. 7). L'immobile è ubicato al piano seminterrato, con accesso direttamente dal citato cortile comune; di forma rettangolare, presenta due lati seminterrati di cui uno finestrato, uno interrato e uno in aderenza con un'altra proprietà. Attualmente è adibito e viene utilizzato come residenza dall'esecutato. Gli spazi interni sono così suddivisi: cucina-soggiorno da 22.9 mq, un andito da 7.1 mq, una camera da letto da 11.3 mq, un bagno da 6.1 mq, un ripostiglio da 10,1 mq, uno sgabuzzino da 3.9 mq, un magazzino da 65.5 mq, una cantina da 15.4 mq; l'altezza interna risulta essere di mt 3.90; si rileva che tutti i vani a meno della cantina e del magazzino sono controsoffittati ad un'altezza di mt 2.70. Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce; Impianto idrico e fognario a servizio del bagno e della cucina; Impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas che garantisce anche l'acqua calda sanitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 99, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 64.028,00

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, insieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato, quindi di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il lotto non è soggetto a IVA in quanto di proprietà di persona fisica.

Come metodo di stima è stato utilizzato quello della comparazione. In particolare son state fatte due tipi di ricerca del valore medio al metro quadrato per quella specifica zona di Dorgali. La prima è stata fatta presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare nella sezione delle quotazioni immobiliari dove si son potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo al metro quadrato inerenti le compravendite immobiliari registrate nel primo semestre 2023. La seconda ricerca invece è stata fatta interpellando tre agenzie immobiliari che lavorano nell'ambito delle compravendite nel Comune di Dorgali che, mi hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni chiuse nell'anno 2022/23. A seguito inoltre della mia esperienza personale e dei miei collaboratori di studio ho assunto come prezzo medio al metro quadrato la cifra di 400 €/mq.

**ESTRATTO DEI VALORI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ADE**

Provincia: NUORO

Semestre: 1\2023

Comune: DORGALI

Fascia/zona: C1/Semicentrale

Tipologia: Abitazioni Civili

Destinazione D'uso = Produttiva

Stato Conservativo = Normale

Valori Riferiti a Superficie = Lorda Valori €/mq= Min. 500€ - Max. 600€

SI ASSUME IL VALORE DI 400,00 €/mq

(Si Allegano le visure)

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è buono/ottimo; b) 0,90 se lo stato è normale; c) 0,80 se lo stato è mediocre; d) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'immobile: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; impianto di condizionamento. Nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensori; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Alla luce di quanto esposto si rileva per l'immobile oggetto di esecuzione uno stato conservativo mediocre.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato	160,07 mq	400,00 €/mq	€ 64.028,00	100,00%	€ 64.028,00
				Valore di stima:	€ 64.028,00

Valore di stima: € 64.028,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 59.028,00**

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.

Nuoro, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mureddu Elia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato  
Unità immobiliare di tipo civile destinata all'uso artigianale sita nel Comune di Dorgali nella via Lamarmora n.2. All'immobile si accede mediante passaggio pedonale su cortile comune ad altre proprietà. L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare di tipo residenziale; è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Dorgali al Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6 (Cat. C/2 di Cl. 7). L'immobile è ubicato al piano seminterrato, con accesso direttamente dal citato cortile comune; di forma rettangolare, presenta due lati seminterrati di cui uno finestrato, uno interrato e uno in aderenza con un'altra proprietà. Attualmente è adibito e viene utilizzato come residenza dall'esecutato. Gli spazi interni sono così suddivisi: cucina-soggiorno da 22.9 mq, un andito da 7.1 mq, una camera da letto da 11.3 mq, un bagno da 6.1 mq, un ripostiglio da 10,1 mq, uno sgabuzzino da 3.9 mq, un magazzino da 65.5 mq, una cantina da 15.4 mq; l'altezza interna risulta essere di mt 3.90; si rileva che tutti i vani a meno della cantina e del magazzino sono controsoffittati ad un'altezza di mt 2.70. Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce; Impianto idrico e fognario a servizio del bagno e della cucina; Impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas che garantisce anche l'acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 99, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica rilevata per la zona e in forza della quale è stata rilasciata la concessione edilizia è il piano regolatore generale, in particolare il fabbricato ricadeva in zona G. Si sottolinea che il Comune di Dorgali ha attivato la procedura di approvazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) il quale è stato adottato con apposita delibera del consiglio comunale, ma necessita ancora dell'approvazione da parte della Regione Sardegna prima dell'entrata in vigore. Nel citato strumento urbanistico il fabbricato ricade in zona G1.4.

**Prezzo base d'asta: € 59.028,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.028,00**

---

<b>Bene N° 1 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Dorgali (NU) - Via Lamarmora, piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 99, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	160,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare di tipo civile destinata all'uso artigianale sita nel Comune di Dorgali nella via Lamarmora n.2. All'immobile si accede mediante passaggio pedonale su cortile comune ad altre proprietà. L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare di tipo residenziale; è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Dorgali al Foglio 55 Mappale 99 Subalterno 6 (Cat. C/2 di Cl. 7). L'immobile è ubicato al piano seminterrato, con accesso direttamente dal citato cortile comune; di forma rettangolare, presenta due lati seminterrati di cui uno finestrato, uno interrato e uno in aderenza con un'altra proprietà. Attualmente è adibito e viene utilizzato come residenza dall'esecutato. Gli spazi interni sono così suddivisi: cucina-soggiorno da 22.9 mq, un andito da 7.1 mq, una camera da letto da 11.3 mq, un bagno da 6.1 mq, un ripostiglio da 10,1 mq, uno sgabuzzino da 3.9 mq, un magazzino da 65.5 mq, una cantina da 15.4 mq; l'altezza interna risulta essere di mt 3.90; si rileva che tutti i vani a meno della cantina e del magazzino sono controsoffittati ad un'altezza di mt 2.70. Gli impianti rilevati sono i seguenti: impianto elettrico e di illuminazione, installato sotto traccia e completo di dispositivi di controllo e comandi quali centralino, interruttori, deviatori, prese, punti luce; Impianto idrico e fognario a servizio del bagno e della cucina; Impianto termico a radiatori alimentato da una caldaia a gas che garantisce anche l'acqua calda sanitaria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato. A seguito di accesso agli atti presso l'adelle entrate di Nuoro, mediante PEC protocollo ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.44596.06-06-2023-I del 06/06/2022, non sono stati segnalati dall'ADE contratti in essere.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Nuoro il 04/05/1992  
Reg. gen. 3715 - Reg. part. 474  
Quota: 1/1  
Importo: € 212.000,00  
A favore di Credito Industriale Sardo  
Contro  
Capitale: € 106.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Nuoro il 04/04/2012  
Reg. gen. 3235 - Reg. part. 270  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.488,86  
A favore di Banca di Credito Sardo  
Contro  
Capitale: € 54.744,43
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Addebito esecutivo  
Iscritto a Nuoro il 24/10/2018  
Reg. gen. 10342 - Reg. part. 1145  
Quota: 1/1  
Importo: € 258.312,76  
A favore di Agenzia delle entrate - riscossione  
Contro  
Capitale: € 129.156,38
- **Atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Nuoro il 13/07/2022  
Reg. gen. 7998 - Reg. part. 6499  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa San Paolo spa  
Contro