



TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 101/2016 del
R.G.E.
promossa da



contro



Fatto il Dg. / RISERVA S.p.A. N.G.CA 3 Settore: EDICOLTORI 091120984-344625030-54



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normatività urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2016 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.705,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

Emissa Da: ARUSAPEC S.p.A. NG CA 3 Ser.001567560881121096-32-4102363054
Firmata Da: 

2



INCARICO



All'udienza del 30/06/2017, il sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED]
[REDACTED] email [REDACTED] PEC [REDACTED] veniva nominato Esperto
ex art. 568 c.p.c. e la data 10/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Dorgali (NU) - Via Santa Maria Maddalena, piano T
(Coord. Geografiche: 40°17'18.6"N - 9°35'33.6"E)

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito in Via Santa Maria Maddalena.

L'immobile rilevato consiste in un locale destinato ad attività commerciali, sito al piano terreno di una palazzina di tre piani di cui uno seminterrato. Ubicato in una zona periferica del paese ha la particolarità di essere a circa 100 mt di distanza dalla circonvallazione, denominata Viale Enrico Fermi, che passando a monte del paese costituisce di fatto l'unione della strada "orientale sarda" che arriva da Orosei e prosegue verso Baunei; la circonvallazione risulta una strada molto trafficata in quanto percorsa sia dagli abitanti di Dorgali per spostarsi con scioltezza all'interno del centro abitato, sia dagli automobilisti di passaggio che viaggiano sulla SS 125.

Nelle immediate vicinanze del locale oggetto di esecuzione, troviamo la [REDACTED]
[REDACTED], dove sono presenti diverse strutture commerciali quali bed & breakfast, bar, pasticceria, pizzeria, oreficeria, farmacia; e altre di interesse pubblico come la casa comunale, la banca, museo civico. Nella Piazza Montanaru sita in prossimità dell'immobile in esame sono disponibili numerosi parcheggi destinati ad uso pubblico.

Il locale commerciale ubicato al piano terra è accessibile dalla via Santa Maria Maddalena; La superficie di forma rettangolare è chiusa da murature portanti perimetrali cieche su un lato (Sud). Le tre pareti perimetrali finestrate (Nord, Est ed Ovest) prospettano due su un cortile privato e la principale su un cortiletto di proprietà al quale si accede dalla pubblica via e che permette l'accesso all'immobile. Le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate esternamente.

Internamente il locale è diviso da tramezzi, realizzati in parte in mattoni forati e in parte in cartongesso per realizzare i seguenti ambienti: Sala Vendita 3.59 mq; o WC 5.00 mq; Magazzino 29.60 mq;. Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle e battiscopa in marmo di Orosei. Gli ambienti destinati a servizio igienico sono rivestiti in maioliche porcellanate. Il servizio igienico è destinato ad uso privato, esso si compone di due ambienti distinti: antibagno con lavello, vano wc.

Il soffitto è piano ed intonacato e tinteggiato all'estradosso. Gli infissi realizzati in legno, risultano di scarsa fattura ma si rileva siano ancora funzionali. Le superfici vetrate sono realizzate con singolo vetro. Gli impianti installati nell'immobile sono: impianto elettrico e di illuminazione ed impianto idrico e fognario. L'impianto idrico e fognario rilevati risultano in buone condizioni e perfettamente funzionanti.

LOTTO UNICO



Emissione Data: 2017/07/10 P.A. N.G. CA 3 Scheda: 50076328658112096022445932054





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Dorgali (NU) - Via Santa Maria Maddalena, 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 esecutisti:



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



CONFINI

NORD:

SUD:

EST:

OVEST: Via Maria Maddalena

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lurdi	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	118,61 mq	139,44 mq	1,00	139,44 mq	4,00 m	T
Cortile	17,64 mq	17,64 mq	0,30	5,29 mq	0,00 m	T
Veranda	18,04 mq	18,04 mq	0,45	8,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,05 mq		

Fascicolo Dir. A.R.I.BAPEC S.p.A. NG CA 3 Serie: 50c7baec286f55112298e2e4fc0363d54

Fascicolo Doc:



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1995 al 02/02/1995		
Dal 02/02/1995 al 20/10/1998		
Dal 20/10/1998 al 22/12/1998		Catasto Fabbricati Pg. 72, Part. 1320, Sub. 6 Categoria C3 C13, Cons. 129 mq
Dal 22/12/1998 al 19/11/2012		Catasto Fabbricati Pg. 72, Part. 1320, Sub. 6 Categoria C3 C13, Cons. 129 mq
Dal 19/11/2012 al 12/10/2017		Catasto Fabbricati Pg. 72, Part. 1320, Sub. 6 Categoria C3 C13, Cons. 129 mq Superficie catastale 144 mq Rendita € 253,17 Plano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per una più esaustiva consultazione si allega la visura storica catastale.

DATI CATASTALI

Catastro Fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Unità di classificazione							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Griffato
U	72	1320	6		C3	1	129 mq	144,00 mq	253,17	1	

Corrispondenza catastale

Durante le operazioni perituali eseguite sull'immobile oggetto di pignoramento, distinto catastalmente al foglio 72 mappale 1320 subalterno 6, è stata appurata la non corrispondenza tra lo stato del luogo e quanto descritto nelle planimetrie catastali presenti nel database dell'agenzia del territorio in quanto i dati catastali non corrispondono a quelli reali. L'immobile è stato erroneamente censito in categoria



C3 (laboratorio per arti e mestieri) mentre risulta essere un C1 (Negozi e botteghe). Inoltre si è rilevato l'errato posizionamento dei tramezzi divisorii interni e delle bucature.

Per aggiornare la categoria catastale C3 in C1 e riposizionare i tramezzi e le forature, occorre una variazione catastale del costo di euro 500,0.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente l'immobile risulta occupato e in possesso [redatto]. A seguito delle verifiche eseguite presso il database dell'Agenzia delle Entrate di Nuoro si è riscontrato non esserci contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione buono.

PARTI COMUNI

Non sono state individuate parti comuni in quanto l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di un solo proprietario, con accesso dalla pubblica Via Santa Maria Maddalena.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati Servitù, censo, livello, 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 riscontrate le seguenti specifiche tecniche costruttive. 1) Fondazioni realizzate in CA, di tipo continuo; 2) Strutture portanti realizzate secondo una tipologia mista comprendente sia la muratura portante che il CA.; 3) I soiali sono stati realizzati in latero cemento con spessore di circa 20,0 cm. 4) La copertura piana (soffitto) rilevata, è stata realizzata in latero cemento. 5) I manti in copertura rilevati sono di due tipi: il manto impermeabile e il manto di tegole. 6) Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate. 7) Le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattone forato e successivamente intonacate e tinteggiate. 8) Il pavimento è realizzato con mattonelle rettangolari in marmo di Orosei, disposte a mosaico; 9) Il bagno risulta essere piastrellato con mattonelle in gres ceramico e rivestito con maioliche; 9) 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. Non è stato rilevato impianto termico e climatizzazione estiva. L'acqua calda sanitaria risulta garantita da una boiler elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 22/12/1998 al 20/10/2017	[redacted]	ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI			
		Rogante	Data	Reparto N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA NUORO	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Per una più esaustiva consultazione si allega la documentazione ipocatastale a firma dell'ING.

[redacted] cf [redacted] Residente a [redacted] indirizzo [redacted]
[redacted] recapito telefonico [redacted] cellulare [redacted] fax [redacted] - indirizzo e-mail [redacted] indirizzo PEC [redacted]

Emissione Data: ARUBAPEC S.p.A. N° CA 3 Serie: SOC7edc26698112095c3a46205d
Firmato Data: [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NUORO aggiornate al [redacted] sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a [redacted] il [redacted]
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]



A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Per una più esaustiva consultazione si allega il certificato ipotecario speciale n° del



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legata a carico della procedura ammonta a: 0.00 (Zero). Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura ammonta a: 35.0 € di tassa fissa alla quale si devono aggiungere 200.00 € di imposta fissa. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l' onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura ammonta a: 35.0 € + 59.0 € di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0.50 % del valore dell'immobile liberato.

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 ricade in zona A. Si allega le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Dorgali. 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.

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 ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA per i lavori di: Ristrutturazione e variazione di Destinazione da artigianale a commerciale di un locale posto in Via Santa Maria Maddalena, Pratica n°107 del 23/09/1999; Si allega la documentazione tecnica consegnatami dall'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.



Emissario Dax ARUBA PEC S.p.A. - NG CA 2 Serial#: Sbc7ea2969e112098c3e4f683c305d
Firmato Da:



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata rilevata la conformità sostanziale tra le opere previste nel progetto autorizzato e quelle realizzate. Fanno eccezione alcune disformità di lieve entità che interessano le dimensioni e la posizione delle forature, la diversa distribuzione dei tramezzi.

Le disformità citate vengono definite dall'attuale normativa "non sostanziali" e possono essere sanate. Infatti è emerso che le disformità sono regolarizzabili sulla base della Legge Regionale N°8 del 23 Aprile 2015 - Articolo 8.

I costi stimati per la regolarizzazione sono i seguenti: Bollettini Postali 200,00 euro - Sanzione euro 500,00 - Tavole di Progetto 700,00 euro per un costo totale della pratica di sanatoria pari a 1.400,00 (millequattrocento,00) euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere un locale commerciale non inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Dorgali (NU) - Via Santa Maria Maddalena, piano T
Locale commerciale sito in Via Santa Maria Maddalena. L'immobile rilevato consiste in un locale destinato ad attività commerciali, sito al pian terreno di una palazzina di tre piani di cui uno seminterrato. Ubicato in una zona periferica del paese ha la particolarità di essere a circa 100 mt di distanza dalla circonvallazione, nominata Viale Enrico Fermi, che passando a monte del paese costituisce di fatto l'unione della strada "orientale sarda" che arriva da Orosei e prosegue verso Baunei; la circonvallazione risulta una strada molto trafficata in quanto percorsa sia dagli abitanti di Dorgali per spostarsi con scioltezza all'interno del centro abitato, sia dagli automobilisti di passaggio che viaggiano sulla SS 125. Nelle immediate vicinanze del locale oggetto di esecuzione, troviamo la [] dove sono presenti diverse strutture commerciali quali bed & breakfast, bar, pasticceria, pizzeria, oreficeria, farmacia; e altre di interesse pubblico come la casa comunale, la banca, museo civico. Nella [] sita in prossimità dell'immobile in esame sono disponibili numerosi parcheggi destinati ad uso pubblico. Il locale commerciale ubicato al piano terra è accessibile dalla via Santa Maria Maddalena; La superficie di forma rettangolare è chiusa da murature portanti perimetrali che su un lato (Sud). Le tre pareti perimetrali finestrate (Nord, Est ed Ovest) prospettano due su un cortile privato e la principale su un cortiletto di proprietà al quale si accede dalla pubblica via e che permette l'accesso all'immobile. Le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate esternamente. Internamente il locale è diviso da tramezzi, realizzati in parte in mattoni fai da te e in parte in cartongesso per realizzare i seguenti



ambienti: Sala Vendita 3,59 mq; o WC 5,00 mq; Magazzino 29,60 mq; Le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle e battiscopa in marmo di Orosei. Gli ambienti destinati a servizio igienico sono rivestite in maioliche porcellanate. Il servizio igienico è destinato ad uso privato, esso si compone di due ambienti distinti: antibagno con lavabo, vano wc, il soffitto è piano ed intonacato e tinteggiato all'estradossa. Gli infissi realizzati in legno, risultano di scarsa fattura ma si rileva siano ancora funzionali. Le superfici vetrate sono realizzate con singolo vetro. Gli impianti installati nell'immobile sono: impianto elettrico e di illuminazione ed impianto idrico e fognario. L'impianto idrico e fognario rilevati risultano in buone condizioni e perfettamente funzionanti.

Identificato al catasto Pubblicati - N°. 72, Part. 1320, Sub. 6, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 198.705,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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; finiture; consistenza; regolarità geometrica in pianta; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; dati metrici; situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. IN PARTICOLARE: Per la definizione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato, facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2016. (Si Allega la visura). Essi, per il Comune di Dorgali prevedono: Tipologia: Negozio Stato conservativo: NORMALE Valore Mercato (€/mq): Minima 1300,0 Massimo 1600,0; Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni buone si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1300,0 euro (milletrecento,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totali:
Bene N° 1 - Locale commerciale Dorgali (NU) - Via Santa Maria Maddalena, piano T	152,85 mq	1.300,00 €/mq	€ 198.705,00	100,00	€ 198.705,00
Valore di stima:					€ 198.705,00

Valore finale di stima: € 198.705,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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; finiture; consistenza; regolarità geometrica in pianta; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; dati metrici; situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato

Firmato Da: ARUPAPEC S.P.A. NCA 3 Scada: Spc7enc26598112095634458263054



indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. IN PARTICOLARE: Per la definizione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato, facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2016.(Si Allegano le visure) Essi, per il Comune di Dorgali prevedono: Tipologia: Locale Commerciale Stato conservativo; OTTIMO Valore Mercato (€/mq); Minimo 1300,0 Massimo 1600,0 Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni normali si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1300,0 euro (milletrecento,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, il 21/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. [REDACTED]



11

