

## TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

Incarico .....	5
Premessa .....	5

Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	21

Lotto 2 .....	22
Descrizione .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	31
Precisazioni .....	31
Patti .....	31

Stato conservativo .....	31
Parti Comuni .....	31
Servitù, censo, livello, usi civici .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia .....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Lotto 3 .....	37
Descrizione .....	38
Completezza documentazione ex art. 567 .....	39
Titolarità .....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	40
Cronistoria Dati Catastali .....	41
Dati Catastali .....	47
Precisazioni .....	47
Patti .....	47
Stato conservativo .....	47
Parti Comuni .....	47
Servitù, censo, livello, usi civici .....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	48
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	49
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	52
Stima / Formazione lotti .....	53
Lotto 1 .....	53
Lotto 2 .....	56
Lotto 3 .....	58
Riserve e particolarità da segnalare .....	60
Riepilogo bando d'asta .....	61
Lotto 1 .....	61
Lotto 2 .....	62

Lotto 3 .....	63
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	64
Lotto 1 .....	64
Lotto 2 .....	65
Lotto 3 .....	66



In data 27/01/2025, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*- 08100 - Nuoro (NU), email arker.studio@yahoo.it, PEC leonardo.reggiani@archiworldpec.it, Tel. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, Fax 178 60 39 518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 che risulta ubicato in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene, accessibile attraverso scala ed ascensore condominiali, risulta svilupparsi su un unico livello articolandosi in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, oltre balcone con affaccio sulla via Sant'Emiliano per una superficie commerciale pari a circa mq 154,00

Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT con il Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 6, Cat A/3, classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, superficie 153 mq.

L'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo di cui alla licenza 267 del '72

Il bene che dal 2006 risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in mediocre stato conservativo con impianti idrico e termico parzialmente non funzionanti e da rinnovare. Anche il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi, risulta invece "non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante.

Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un vano cantina al piano seminterrato, con accesso diretto dalla strada via Sant'Emiliano oltre che dal disimpegno condominiale dal civico 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 13, cat. C/4, sup. 25 mq per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito un 2° lotto.

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.

## 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 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

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

- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

l'appartamento confina con vano scala, via Sant'Emiliano, via Veneto, mappale 3062, mappale 2766 salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	12,95 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,58 m	
Soggiorno	32,71 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,58 m	
Cucina	12,61 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,77 m	
Camera 1	15,45 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,57 m	
Camera 2	20,95 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,78 m	
Camera 3	17,04 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,78 m	
Bagno 1	7,24 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,78 m	
Bagno 2	4,89 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,78 m	
Balcone	0,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Appartamento	123,84 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				154,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2006 al 09/11/2015	1. **** Omissis**** nato **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. **** Omissis**** nata a **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/05/2025	1. **** Omissis**** nato a **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. **** Omissis**** nata a **** Omissis**** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 402,84 Piano 2

Si riportano di seguito i dati reperiti dalla visura storica per immobile:

**Dati identificativi:**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 3061

**Classamento:**

Rendita: Euro 402,84

Zona censuaria 1,

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6 vani

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Indirizzo: VIA SANT' EMILIANO n. 20 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 153 m2 Totale escluse aree scoperte b): 150 m2

**Intestati catastali**

1. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

nato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

nata a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Dati identificativi**

dal 09/09/1989

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

- COSTITUZIONE del 09/09/1989 in atti dal 17/11/1994 UNITA' AFFERENTE M.ACQ.MECC (n. 1123A/1989)

**Indirizzo**

*dal 09/09/1989 al 12/12/2003*

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

VIA SANT'EMILIANO n. SNC Lotto Edificio Scala

Piano 3

Partita: 2645

- COSTITUZIONE del 09/09/1989 in atti dal 17/11/1994 UNITA' AFFERENTE M.ACQ.MECC (n. 1123A/1989)  
dal 12/12/2003

**Immobile attuale**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

VIA SANT'EMILIANO n. 20 Piano 2

- Variazione del 12/12/2003 Pratica n. 236831 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE  
PLANIMETRIA MANCANTE (n. 27194.1/2003)

**Dati di classamento**

*dal 09/09/1989 al 01/01/1992*

**Immobile attuale**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Rendita: Lire 2.652

Zona censuaria 1

Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 2645

- COSTITUZIONE del 09/09/1989 in atti dal 17/11/1994 UNITA' AFFERENTE M.ACQ.MECC (n. 1123A/1989)

*dal 01/01/1992 al 12/12/2003*

**Immobile attuale**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Rendita: Euro 402,84

Rendita: Lire 780.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,0 vani

Partita: 2645

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

*dal 12/12/2003*

**Immobile attuale**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Rendita: Euro 402,84

Zona censuaria 1

Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,0 vani

- Variazione del 12/12/2003 Pratica n. 236831 in atti dal 12/12/2003 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 27194.1/2003)

**Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 6

Totale: 153 m2

Totale escluse aree scoperte : 150 m2

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/12/2003, prot. n. 236831

## Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi:

Immobile attuale - Comune di NUORO (F979)(NU) Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 06/01/1974 al 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/01/1974 Pubblico ufficiale SAU ANTONINO Sede NUORO (NU) Repertorio n. 19823 - UR Sede NUORO (NU) Registrazione Volume 195 n. 166 registrato in data 23/01/1974 - DIV Voltura n. 82081.3/2000 - Pratica n. 105121 in atti dal 14/09/2000

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/09/1989 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/09/1989 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

3. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/09/1989 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

4. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nata a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/09/1989 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

- 2. COSTITUZIONE del 09/09/1989 in atti dal 17/11/1994 UNITA'AFFERENTE M.ACQ.MECC (n. 1123A/1989)

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nato a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

nata a \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 91251 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)\*\*\* SUCCESSIONE PER LEGGE AL SIGNOR \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N.37, VOL.833, REGISTRATA A NUORO IL 9 GIUGNO 2000 E DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA N.22, VOL.836, REGISTRATA A NUORO IL 2 OTTOBRE 2000). Nota presentata con Modello Unico n. 4246.1/2006 Reparto PI di NUORO in atti dal 26/06/2006

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	2977	6	1	A3	3	6	153 mq	402,84 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che nella planimetria catastale, così come nell'elaborato planimetrico, non risulta essere rappresentato il vano ascensore così come il pianerottolo di sbarco presente a tutti i piani. Risulta inoltre essere stata realizzata nel soggiorno dell'appartamento una porta che conduce al pianerottolo e dunque all'ascensore ma questa non risulta essere rappresentata nè nella planimetria catastale (docfa anno 2003) tanto meno nel progetto edilizio, la cui licenza risale all'anno 1972. Sono presenti inoltre nel pianerottolo principale d'ingresso all'appartamento due porte anzichè una, segno che in passato, l'appartamento era stato suddiviso in due unità abitative.

Non risulta essere stato eseguito l'allineamento tra CF e CT pertanto risulta:

CF Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, via Sant'Emiliano, 20

CT Fg. 45, mapp. 3061

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma,c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* che ivi risiedono utilizzandola come unica abitazione principale.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al suo interno si presenta in mediocre stato conservativo e specialmente negli spazi comuni del piano terra con infiltrazioni capillari di acqua, esfoliazioni e distacchi d'intonaco nelle murature e nel soffitto; il vano scala risulta allo stato rustico con gradini privi di rivestimento, è inoltre assente un impianto efficiente di illuminazione. Nel fabbricato è presente un impianto di ascensore che risulta attualmente non alimentato elettricamente e dunque non funzionante.

L'appartamento invece risulta in discreto stato conservativo per quanto riguarda le finiture mentre in scadente stato conservativo per quanto riguarda l'impiantistica idro-termosanitaria che risulta da revisionare integralmente.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato pluripiano composto da soli 3 appartamenti non è presente condominio ma risultano in comune tutte le parti di cui all'art. 1117 del Codice Civile, tra queste oltre al vano scala, ascensore, murature, piccola corte al piano S1 e terrazza di copertura praticabile, queste ultime non rappresentate nell'elaborato planimetrico catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non conosciute.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura del tipo continuo

Esposizione: (Es. Nord, Sud, Ovest.)

Altezza interna utile: l'appartamento risulta avere un'altezza variabile e superiore a metri 2,70 nella maggior parte degli ambienti con esclusione del soggiorno, disimpegno e camera 1 che risultano avere un'altezza inferiore e pari a metri 2,58. La differenza di altezza è dovuta ad un intervento di coibentazione interno realizzato dalla proprietà.

Str. verticali: muratura portante e blocchi di cls.

Solai: del tipo misto in laterocemento.

Copertura: piana praticabile.

Manto di copertura: la copertura risulta isolata con guaina bituminosa priva di pavimentazione.

Pareti esterne ed interne: Murature esterne intonacate e tinteggiate, muratura interna mista in pietrame e laterizio forato da 8 cm.

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: porte in tamburato di legno, legno/vetro, finestre e porte finestra in alluminio e vetro camera con tapparelle in pvc

Scale: in muratura prive di rivestimento negli scalini e pareti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 230 V funzionante, impianto idrico necessita di rifacimento nelle colonne condominiali, impianto termico a gasolio presente ma non funzionante. E' presente anche un camino nel soggiorno ma risulta dismesso perchè la canna fumaria è in parte crollata a seguito di un evento calamitoso e messa in sicurezza dai VFF.

Posto auto: non presente

cantina: presente, distinta con il subalterno 13.

Dotazioni condominiali: corte al piano S1 e terrazza di copertura, presente impianto di ascensore che allo stato attuale risulta essere stato bloccato in quanto pericoloso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* che ivi risiedono come abitazione principale.



## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Verificata la certificazione notarile presente in atti risultano per il bene distinto al CF di Nuoro con il Foglio 45 particella 2977, sub 6, Cat A/3, Via Sant'Emiliano, 20 piano 2 le seguenti trascrizioni:

1 - Atto di compravendita del 25/05/2006, notaio Roberto Goveani con sede in Olbia (SS), Repertorio 91251/23836, trascritto il 23/06/2006 ai n.ri 6341/4246.

- A favore: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Vengono venduti ai Sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni immobili distinti al CF di Nuoro Foglio 45, Particella 2977, subalterno 6 e particella 2977, subalterno 13.

2 - Successione registrata il 09/06/2000 al Numero di repertorio 37/833 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 05/06/2001 ai NN. 5498/4382 devoluta per legge e per successione integrativa registrata il 02/10/2000 al Numero di repertorio 22/836 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 10/09/2001 ai NN. 9034/7205 devoluta per legge.

- A Favore: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

3 - Accettazione tacita all'eredità nascente da atto Notaio Goveani Roberto Sede OLBIA (SS) del 25/05/2006, trascritta in data 27/11/2006 ai nn. 12594/8735 in morte di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* Nato il , da parte degli eredi sigg.ri D \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

Iscrizione NN. 11188/1894 del 09/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/09/2009 Numero di repertorio 104579/32706 Notaio GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS)

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*
- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 29 anni

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 180 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

### TRASCRIZIONI

Trascrizione NN. 1878/1592 del 21/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2024 Numero di repertorio 5 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*
- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 4801 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

### NORMATIVA URBANISTICA

Il 12 marzo 2015 entra in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20.

#### ART 10 ZONA B - CITTA' CONSOLIDATA (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

1.Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2

purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe I.

## ART 11 SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri

stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC
- b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Il bene è posto all'interno della ZTO B 2.1 (Ex zona B1) con i seguenti parametri

Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto

Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto

Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso atti e verifica della mappe tratte dal portale regionale Sardegna Foto Aeree è stato riscontrato come l'impianto originario del fabbricato risalga a data antecedente al 1967 per ciò che riguarda il piano terra. I piani superiori compresi quello oggetto della presente procedura risultano essere stati autorizzati secondo i seguenti atti:

- Licenza di costruzione n 267 del 02 agosto 1972 Commissione Edilizia n.620/2 del 19/06/1972 rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*e più per la sopraelevazione di una casa di abitazione in via Veneto angolo via Sant'Emiliano.

- DIA per intervento di manutenzione straordinaria Prot. n. 34182 del 26/08/2003 presentata da \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* relativa a "ripristino copertura vano scala esistente con nuovo manto impermeabilizzante e rifacimento intonaci e tinteggiature interni.

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un impianto ascensore non presente negli elaborati progettuali originari (Licenza Ed. n 267/72) in quanto realizzato nel 1999. Si è dunque provveduto a richiedere accesso atti al Comando della Polizia Municipale - ufficio Polizia Amministrativa, all'Asl n. 3 ed allo SPRESAL al fine di recuperare la documentazione autorizzativa necessaria.

Si fa presente che la comunicazione relativa all'intervento di realizzazione dell'ascensore dovrebbe essere presente negli archivi dell'UTC di Nuoro, la pratica non è stata reperita.

Presso il comando della Polizia municipale è stata reperita la seguente documentazione d'impianto:

- Licenza d'impianto Matricola NU 87/98 – prot 2293/SG del 25/01/1999;
- Licenza di Esercizio NU 87/98 Rif. 6019 P.M. Del 22/12/1999;
- Richiesta di comunicare il nominativo della ditta preposta all'assistenza dell'ascensore. In tale comunicazione viene dato termine di 15 gg per comunicare il nominativo, decorsi i quali avrebbero trasmesso l'Ordinanza di sospensione del servizio e l'apposizione di sigilli. Tale comunicazione non è stata reperita c/o gli archivi della Polizia municipale sez. Amministrativa. *Per poter rimettere in funzione l'impianto, si dovrà procedere con richiedere un nuovo numero di matricola.*

#### **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.

A seguito di sopralluogo si conferma sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto approvato.

Tuttavia si evidenziano alcune difformità distributive interne non sostanziali consistenti in:

- 1) assenza di un tramezzo nel disimpegno/ingresso all'appartamento;
- 2) presenza di una seconda porta di accesso posta sul pianerottolo scale d'ingresso al bene;
- 3) presenza di un vano porta nel soggiorno che apre verso un disimpegno al vano ascensore.

Dal punto di vista condominiale, è presente invece un vano corsa ascensore realizzato esterno su corte interna per il quale non è stato reperito alcun atto abilitante, comunicazione, negli archivi comunali. Sentiti i tecnici dell'utc trattasi d'intervento per il quale normalmente si dovrebbe procedere con la presentazione di una comunicazione di inizio lavori modello F13 in quanto trattasi di edilizia libera concernente l'abbattimento di barriere architettoniche, ai sensi della L.R 23/85 art 15 comma 2 lett. c "interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio". Pertanto, trattandosi di una mancata comunicazione di opere di edilizia libera, è possibile presentare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 16 della L.R 23/85 così come aggiornata con il decreto Salva casa con una sanzione pari ad € 500,00. Tale sanzione, sommata alle spese tecniche per la regolarizzazione della pratica pari ad € 1.000,00, verranno decurtate nella valutazione finale del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri di natura condominiale. Resta inteso che tutte le spese per il risanamento degli intonaci e delle manutenzione in genere così come degli impianti condominiali compreso l'ascensore (attualmente non funzionante) restano a carico di tutti i condomini. Si ritiene che la scala di collegamento ai piani sia da mantenere in quanto priva di adeguata illuminazione, anche solo artificiale, così come delle finiture di pianerottoli e scalini che risultano privi di rivestimento e dunque non sicuri.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1

## DESCRIZIONE

La cantina posta al piano S1 di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 risulta ubicata in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene risulta accessibile dal civico 20 di via Sant'Emiliano ma è presente anche un secondo accesso indipendente sempre dalla medesima via e si compone di un unico vano avente una superficie commerciale pari a circa mq 24,00

Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT al Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 13, Cat C/2, classe 1, consistenza 18 mq, piano S1, superficie 25 mq.

La cantina risulta conforme al progetto originario ante '67 e non ha subito sostanziali trasformazioni con il successivo progetto del 1972.

Il bene, che dal 2006 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso con impianto elettrico funzionante. Il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi dal 2015, risulta invece " non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante.

Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un appartamento al piano 2 con accesso dalla via Sant'Emiliano 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito con un altro lotto.

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.

## 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 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*
- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

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

- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

La cantina distinta con il subalterno 13 confina con vano scala sub 10, sub 16 (BCNC), via Sant'Emiliano, mappale 3062, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	17,90 mq	24,47 mq	1	24,47 mq	3,22 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	1. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 3. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 4. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5
Dal 01/01/1992 al 14/09/2000	1. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 2. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 3. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 4. **** <i>Omissis</i> **** dall'impianto al 14/09/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 470.000,00
Dal 14/09/2000 al 03/04/2003	1. **** <i>Omissis</i> **** dal 14/09/2000 al 06/01/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/4 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 3. **** <i>Omissis</i> **** dal 14/09/2000 al 06/01/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/4 4. **** <i>Omissis</i> **** dal 14/09/2000 al 06/01/1974 Diritto di: Proprieta' per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13 Categoria C2, Cons. 18 Rendita € 51,13 Piano S1
Dal 25/05/2006 al 26/05/2025	1. **** <i>Omissis</i> **** dal 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. **** <i>Omissis</i> **** dal 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 25 mq Rendita € 51,13 Piano S1

Si riportano di seguito i dati reperiti dalla visura storica per immobile:

### Dati identificativi:

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 3061

### Classamento:

Rendita: Euro 51,13

Zona censuaria 1,

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 18 m2

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13  
Indirizzo: VIA SANT' EMILIANO Piano S1

Dati di superficie: Totale: 25 m2

### Intestati catastali

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

### Dati identificativi

dall'impianto al 14/09/2000

Immobile predecessore

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 14/09/2000

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 104773 in atti dal 14/09/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-APPARTAMENTO-CA (n. 3935.1/2000)

### Indirizzo

dall'impianto al 14/09/2000

Immobile predecessore

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 1

VIA SANT' EMILIANO n. SNC Lotto Edificio Scala

Interno Piano - S1

Partita: 2645

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

*dal 14/09/2000 al 03/04/2003*

**Immobile attuale**

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

VIA S.EMILIANO Piano S1

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 104773 in atti dal 14/09/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-APPARTAMENTO-CA (n. 3935.1/2000)

*dal 03/04/2003*

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

VIA SANT' EMILIANO Piano S1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2003 Pratica n. 80569 in atti dal 03/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11716.1/2003)

**Dati di classamento**

*dall'impianto al 01/01/1992*

Immobile predecessore

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 1

Rendita: Lire 1.595

Zona censuaria 1

Categoria A/3b), Classe 1, Consistenza 5,0 vani

Partita: 2645

-Impianto meccanografico del 30/06/1987

*dal 01/01/1992 al 14/09/2000*

Immobile predecessore

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 1

Rendita: Lire 470.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3b), Classe 1, Consistenza 5,0 vani

Partita: 2645

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

*dal 14/09/2000*

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

Rendita: Euro 51,13

Rendita: Lire 99.000

Zona censuaria 1

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 18 m2

- VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 104773 in atti dal 14/09/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-APPARTAMENTO-CA (n. 3935.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati

### **Dati di superficie**

*dal 09/11/2015*

Immobile attuale

Comune di NUORO (F979) (NU)

Foglio 45 Particella 2977 Subalterno 13

Totale: 25 m2

-Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/09/2000, prot. n. 000104773

## Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NUORO (F979)(NU) Foglio 45 Particella 2977 Sub. 1

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dall'impianto al 14/09/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

-1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dall'impianto al 14/09/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

3. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dall'impianto al 14/09/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

4. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dall'impianto al 14/09/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

### Dati identificativi:

Immobile attuale - Comune di NUORO (F979)(NU) Foglio 45 Particella 2977 Sub. 13

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dal 06/01/1974 al 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

- 2. Atto del 06/01/1974 Pubblico ufficiale SAU ANTONINO Sede NUORO (NU) Repertorio n. 19823 - UR Sede NUORO (NU) Registrazione Volume 195 n. 166 registrato in data 23/01/1974 - DIV Voltura n. 82081.3/2000 - Pratica n. 105121 in atti dal 14/09/2000

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dal 14/09/2000 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 14/09/2000 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

3. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 14/09/2000 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

4. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 14/09/2000 al 06/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

- 3. VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica n. 104773 in atti dal 14/09/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-APPARTAMENTO-CA (n. 3935.1/2000)

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 25/05/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

- 4. Atto del 25/05/2006 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 91251 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)\*\*\* SUCCESSIONE PER LEGGE AL SIGNOR \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N.37, VOL.833, REGISTRATA A NUORO IL 9 GIUGNO 2000 E DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA N.22, VOL.836, REGISTRATA A NUORO IL 2 OTTOBRE 2000). Nota presentata con Modello Unico n. 4246.1/2006 Reparto PI di NUORO in atti dal 26/06/2006

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	2977	13	1	C2	1	18	24 mq	51,13 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente come nell'elaborato planimetrico del 2004, non risulta essere rappresentato il vano ascensore così come il cortile condominiale. Lo stato dei luoghi della cantina risulta invece conforme alla planimetria catastale.

Non risulta essere stato eseguito l'allineamento tra CF e CT pertanto risulta:

CF Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, via Sant'Emiliano, 20

CT Fg. 45, mapp. 3061

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma,c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai sigg. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al suo interno si presenta in mediocre stato conservativo e specialmente negli spazi comuni del piano terra con infiltrazioni capillari di acqua, esfoliazioni e distacchi d'intonaco nelle murature e nel soffitto; il vano scala risulta allo stato rustico con gradini privi di rivestimento, è inoltre assente l'impianto di illuminazione. Nel fabbricato è presente un impianto di ascensore che risulta attualmente non alimentato elettricamente e dunque non funzionante.

La cantina risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso a cantina.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato pluripiano composto da soli 3 appartamenti non è presente condominio ma risultano in comune tutte le parti di cui all'art. 1117 del Codice Civile, tra queste oltre al vano scala, ascensore, murature, piccola corte e terrazza di copertura praticabile, queste ultime non rappresentate nell'elaborato planimetrico catastale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non conosciute.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura del tipo continuo

Esposizione: (Es. Nord, Sud, Ovest.)

Altezza interna utile: l'appartamento risulta avere un'altezza variabile e superiore a metri 3,22.

Str. verticali: muratura portante e blocchi di cls.

Solai: del tipo misto in laterocemento.

Copertura: piana praticabile.

Manto di copertura: la copertura risulta isolata con guaina bituminosa priva di pavimentazione.

Pareti esterne ed interne: Murature esterne intonacate e tinteggiate, muratura interna ed esterna mista in pietrame blocco di cls.

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: porte interna in tamburato di legno, porta esterna in alluminio e vetro con serranda metallica.

Scale: in muratura prive di rivestimento negli scalini e pareti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 230 V funzionante. Presente collegamento idrico.

Posto auto: non presente.

Dotazioni condominiali: corte interna e terrazza di copertura, presente impianto di ascensore che allo stato attuale risulta in manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* che ivi risiedono come abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Verificata la certificazione notarile presente in atti risultano per il bene distinto al CF di Nuoro con il Foglio 45 particella 2977, sub 13, Cat C/3, Via Sant'Emiliano, 20 piano S1 le seguenti trascrizioni:

1 - Atto di compravendita del 25/05/2006, notaio Roberto Goveani con sede in Olbia (SS), Repertorio 91251/23836, trascritto il 23/06/2006 ai n.ri 6341/4246.

- A favore: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Vengono venduti ai Sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni immobili distinti al CF di Nuoro Foglio 45, Particella 2977, subalterno 6 e particella 2977, subalterno 13.

2 - Successione registrata il 09/06/2000 al Numero di repertorio 37/833 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 05/06/2001 ai NN. 5498/4382 devoluta per legge e per successione integrativa registrata il 02/10/2000 al Numero di repertorio 22/836 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 10/09/2001 ai NN. 9034/7205 devoluta per legge.

- A Favore: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro: \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* deceduto il \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*.

3 - Accettazione tacita all'eredità nascente da atto Notaio Goveani Roberto Sede OLBIA (SS) del 25/05/2006, trascritta in data 27/11/2006 ai nn. 12594/8735 in morte di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, da parte degli eredi \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

## ISCRIZIONI

Iscrizione NN. 11188/1894 del 09/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/09/2009 Numero di repertorio 104579/32706 Notaio GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS)

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 29 anni

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 180 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

## TRASCRIZIONI

Trascrizione NN. 1878/1592 del 21/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2024 Numero di repertorio 5 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*,

- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 4801 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

## NORMATIVA URBANISTICA

Il 12 marzo 2015 entra in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20.

### ART 10 ZONA B - CITTA' CONSOLIDATA (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

1.Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2

purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe I.

### ART 11 SOTTOZONE B

Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC

b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti.

Il bene è posto all'interno della ZTO B 2.1 (Ex zona B1) con i seguenti parametri

Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto

Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto

Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso atti e verifica della mappe tratte dal portale regionale Sardegna Foto Aeree è stato riscontrato come l'impianto originario del fabbricato risalga a data antecedente al 1967 per ciò che riguarda il piano terra. I piani superiori compresi quello oggetto della presente procedura risultano essere stati autorizzati secondo i seguenti atti:

- Licenza di costruzione n 267 del 02 agosto 1972 Commissione Edilizia n.620/2 del 19/06/1972 rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*e più per la sopraelevazione di una casa di abitazione in via Veneto angolo via Sant'Emiliano.

- DIA per intervento di manutenzione straordinaria Prot. n. 34182 del 26/08/2003 presentata da \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* relativa a "ripristino copertura vano scala esistente con nuovo manto impermeabilizzante e rifacimento intonaci e tinteggiature interni.

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un impianto ascensore non presente negli elaborati progettuali originari (Licenza Ed. n 267/72) in quanto realizzato nel 1999. Si è dunque provveduto a richiedere accesso atti al Comando della Polizia Municipale - ufficio Polizia Amministrativa, all'Asl n. 3 ed allo SPRESAL al fine di recuperare la documentazione autorizzativa necessaria.

Si fa presente che la comunicazione relativa all'intervento di realizzazione dell'ascensore dovrebbe essere presente negli archivi dell'UTC di Nuoro, la pratica non è stata reperita.

Presso il comando della Polizia municipale è stata reperita la seguente documentazione d'impianto:

- Licenza d'impianto Matricola NU 87/98 – prot 2293/SG del 25/01/1999;
- Licenza di Esercizio NU 87/98 Rif. 6019 P.M. Del 22/12/1999;

– Richiesta di comunicare il nominativo della ditta preposta all'assistenza dell'ascensore. In tale comunicazione viene dato termine di 15 gg per comunicare il nominativo, decorsi i quali avrebbero trasmesso l'Ordinanza di sospensione del servizio e l'apposizione di sigilli. Tale comunicazione non è stata reperita c/o gli archivi della Polizia municipale sez. Amministrativa. *Per poter rimettere in funzione l'impianto, si dovrà procedere con richiedere un nuovo numero di matricola.*

#### **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.

A seguito di sopralluogo si conferma sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto originario. Nel progetto autorizzato del 1972 era prevista la chiusura della porta dallo spazio comune disimpegno/ingresso del fabbricato e il conseguente ampliamento dell'accesso sulla via Sant'Emiliano, oltre la trasformazione in facciata della finestra in porta avente dimensioni di cm 300x250. Il vano porta interno non è stato chiuso pertanto rimane l'accesso dal disimpegno condominiale mentre la porta esterna risulta avere dimensioni di 155x264 cm. Pertanto la cantina risulta accessibile sia da parte condominiale, dal civico 20, sia direttamente dalla via Sant'Emiliano.

Tali lievi difformità, risultano sanabili ai sensi della L.23/85 art. 16. La sanzione applicabile per mancata comunicazione risulta pari ad € 500,00 oltre spese tecniche.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti oneri di natura condominiale. Resta inteso che tutte le spese per il risanamento degli intonaci e delle manutenzione in genere così come degli impianti condominiali compreso l'ascensore (attualmente non funzionante) restano a carico di tutti i condomini. Si ritiene che la scala di collegamento ai piani sia da mantenere in quanto priva di adeguata illuminazione, anche solo artificiale, così come delle finiture di pianerottoli e scalini che risultano privi di rivestimento e dunque non sicuri.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2

## DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione, ad uso b&b denominato \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, ubicata nel centro storico di Dorgali in via Ludovico Ariosto al civico 8. traversa di via Cerere, in prossimità di via La Marmora, strada che attraversa l'intero abitato. Il bene risulta in zona centrale dotata di attività e servizi principali e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana.

Il fabbricato formato da tre piani fuori terra è stato realizzato, nel suo impianto originario anteriormente agli '67 ed è stato oggetto di sopraelevazione nella prima metà degli anni '80 e di sanatoria edilizia nel 2015.

Il fabbricato, come detto, posto al civico 8 di via Ludovico Ariosto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è adibito a struttura ricettiva b&b con due camere poste al piano terra (altra proprietà sig.ra \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*) ed una posta al piano primo. Il bene oggetto di perizia è posto al piano primo e secondo ed è accessibile attraverso la corte di proprietà del sub 1 (servitù di passaggio) e scala e ballatoio esterni. Il piano primo si articola in soggiorno/pranzo, andito, cucina, camera con bagno, secondo andito che conduce ad una lavanderia ed un deposito. Sono presenti inoltre due servizi igienici ricavati in luogo dell'unico servizio igienico originariamente presente a questo piano. Attraverso una scala a chiocciola in ferro, presente nel primo andito, si accede al secondo piano a destinazione stenditoio ma adibito a camera da letto con uscita su balcone e locale di sgombero nel quale è stato ricavato un ulteriore servizio igienico il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 154 circa.

Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO A mentre risulta censito al CF con il Fg.72, mapp. 4801, sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, superficie 110 mq.

Il bene, che dal 2008 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo con impianti funzionanti.

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.



## 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** \*\*\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina con mappali 47,50,51,59,354, via Ludovico Ariosto, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Pranzo	26,62 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Andito 1	4,77 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,92 m	
Cucina	9,78 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,88 m	
Andito 2	5,57 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,83 m	
Camera	12,23 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,78 m	
Bagno 1	3,15 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,73 m	
Lavanderia	8,59 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,27 m	
Bagno 2	3,32 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,28 m	
Deposito	12,12 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,49 m	
Bagno 3	2,92 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,28 m	
Stenditoio	26,62 mq	0,00 mq	0,30	0,00 mq	1,52 m	2
Bagno 4	7,90 mq	0,00 mq	0,30	0,00 mq	1,52 m	
Balcone 1	0,00 mq	6,79 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	1
Ballatoio	0,00 mq	8,73 mq	0,25	2,18 mq	0,00 m	1
Balcone 2	0,00 mq	5,03 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	2
Abitazione	115,69 mq	156,94 mq	1	156,94 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				162,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2008 al 08/07/2008	**** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 180, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano 1-2
Dal 08/07/2008 al 21/01/2009	1. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 180, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano 1-2
Dal 21/01/2009 al 09/10/2015	1. **** <i>Omissis</i> ****: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 180, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 379,60 Piano 1-2
Dal 09/10/2015 al 29/09/2016	1. **** <i>Omissis</i> ****: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano 1-2
Dal 29/09/2016 al 20/03/2025	1. **** <i>Omissis</i> ****: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** <i>Omissis</i> **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano 1-2

Si riportano di seguito i dati reperiti dalla visura storica per immobile:

### Dati identificativi:

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801

### Classamento:

Rendita: Euro 271,14

Categoria A/3a), Classe 6, Consistenza 5 vani

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

Indirizzo: VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 8 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte b): 110 m2

### **Intestati catastali**

#### **1. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\***

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### **2. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\***

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

### **Dati identificativi**

*dal 21/01/2008 al 09/10/2015*

#### **Immobile predecessore**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/01/2008 Pratica n. NU0011520 in atti dal 21/01/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 106.1/2008)

*dal 09/10/2015*

#### **Immobile attuale**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

- VARIAZIONE del 09/10/2015 Pratica n. NU0082841 in atti dal 09/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12719.1/2015)

### **Indirizzo**

*dal 21/01/2008 al 24/01/2011*

#### **Immobile predecessore**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

VICOLO ARIOSTO n. 8 Piano 1-2

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/01/2008 Pratica n. NU0011520 in atti dal 21/01/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 106.1/2008)

*dal 24/01/2011 al 09/10/2015*

**Immobile predecessore**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

VIA ARIOSTO n. 8 Piano 1-2

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2011 Pratica n. NU0018068 in atti dal 24/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1449.1/2011)

*dal 09/10/2015 al 01/06/2018*

**Immobile attuale**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

VIA ARIOSTO n. 8 Piano 1-2

- VARIAZIONE del 09/10/2015 Pratica n. NU0082841 in atti dal 09/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12719.1/2015)

*dal 01/06/2018*

**Immobile attuale**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

VIA LUDOVICO ARIOSTO n. 8 Piano 1-2

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/06/2018 Pratica n. NU0038367 in atti dal 01/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5948.1/2018)

**Dati di classamento**

*dal 21/01/2008 al 21/01/2009*

**Immobile predecessore**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

Rendita: Euro 379,60

Categoria A/3c), Classe 6, Consistenza 7,0 vani

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/01/2008 Pratica n. NU0011520 in atti dal 21/01/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 106.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

*dal 21/01/2009 al 09/10/2015*

### **Immobile predecessore**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

Rendita: Euro 379,60

Categoria A/3c), Classe 6, Consistenza 7,0 vani

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009 Pratica n. NU0011853 in atti dal 21/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 689.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

*dal 09/10/2015 al 29/09/2016*

### **Immobile attuale**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

Rendita: Euro 271,14

Categoria A/3c), Classe 6, Consistenza 5,0 vani

- VARIAZIONE del 09/10/2015 Pratica n. NU0082841 in atti dal 09/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12719.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

*dal 29/09/2016*

### **Immobile attuale**

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

Rendita: Euro 271,14

Categoria A/3c), Classe 6, Consistenza 5,0 vani

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2016 Pratica n. NU0090738 in atti dal 29/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23905.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita validati

### Dati di superficie

*dal 09/11/2015*

### Immobile attuale

Comune di DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 4801 Subalterno 2

Totale: 110 m2

Totale escluse aree scoperte: 110 m2

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/10/2015, prot. n. NU0082841

### Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di DORGALI (D345)(NU) Foglio 72 Particella 180 Sub. 2

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dal 21/01/2008 al 08/07/2008

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 ris. n.1 ditta

priva di atto pubblico reso legale (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 21/01/2008 Pratica n. NU0011520 in atti dal 21/01/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 106.1/2008)

1. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

dal 08/07/2008 al 09/10/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 08/07/2008 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 100601 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)\*\*\* COMPRAVENDITA DR. BARTOLOMEO SERRA, GIA'

NOTAIO IN NUORO, DEL 23 GIUGNO 1980, REP. N.129.561, DEBITAMENTE REGISTRATO, TRASCRITTO A NUORO IL 21 LUGLIO 1980, AI NN.3473/2926.

Nota presentata con Modello Unico n. 6590.1/2008 Reparto PI di NUORO in atti dal 30/07/2008

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 08/07/2008 al 09/10/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

#### **Dati identificativi:**

Immobile attuale - Comune di DORGALI (D345)(NU) Foglio 72 Particella 4801 Sub. 2

1. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/10/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

- 3. Atto del 08/07/2008 Pubblico ufficiale GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 100601 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)\*\*\* COMPRAVENDITA DR. BARTOLOMEO SERRA, GI...  
NOTAIO IN NUORO, DEL 23 GIUGNO 1980, REP. N.129.561, DEBITAMENTE REGISTRATO, TRASCRITTO A NUORO IL 21 LUGLIO 1980, AI NN.3473/2926. Nota presentata con Modello Unico n. 6590.1/2008 Reparto PI di NUORO in atti dal 30/07/2008.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

DORGALI (D345) (NU)

Foglio 72 Particella 180 Subalterno 2

2. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

dal 09/10/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	4801	2		A3	6	5	110 mq	271,14 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Lo stato dei luoghi risulta essere stato variato per la realizzazione al piano primo di tre servizi igienici in luogo dell'unico servizio originario presente, inoltre una camera è stata trasformata in cucina; al piano secondo è stato realizzato, in luogo del locale sgombero, un ulteriore servizio igienico. Risulta invece corrispondenza tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art 567, secondo comma,c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai Sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, che utilizzano il bene come attività ricettivo turistica.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in normale stato conservativo con impianti funzionanti.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di fabbricato pluripiano composto da soli 2 unità abitative non è presente condominio ma risultano in comune tutte le parti di cui all'art. 1117 del Codice Civile oltre piccola corte esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una servitù di passaggio attraverso la corte d'ingresso al piano terra distinta al sub 1, altra proprietà.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura del tipo continuo

Esposizione: (Es. Nord, Sud, Est e Ovest.)

Altezza interna utile: l'appartamento risulta avere un'altezza variabile in quanto trattasi di copertura a falda inclinata.

Str. verticali: muratura portante e blocchi di cls.

Solai: del tipo misto in laterocemento.

Copertura: a falda inclinata.

Manto di copertura: rivestimento in coppi di laterizio

Pareti esterne ed interne: Murature esterne/interne intonacate e tinteggiate, muratura interna ed esterna mista in pietrame blocco di cls e tramezzature in laterizio forato da 8 cm.

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: porte interne in tamburato di legno, legno/vetro, finestre e porte finestra in legno e vetro camera ed alluminio e vetro.

Scale: esterne in muratura, mentre di collegamento tra il piano primo e secondo, a chiocciola in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 230 V funzionante. Impianto idrico e fognario collegati alla rete cittadina. Presente impianto di condizionamento ai vari piani e camino nel soggiorno al piano primo.

Posto auto: non presente.

Dotazioni condominiali: nessuna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sigg. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* che utilizzano il bene come porzione di b&b. Si specifica che il b&b si sviluppa su tre livelli al piano terra (subalterno 1), intestato ad altra ditta ed al piano primo e secondo piano intestati correttamente agli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Verificata la certificazione notatrilie presente in atti risultano per il bene distinto al CF di Dorgali con il Foglio 72 particella 4801 (ex part.180), sub 2, Cat A/3, Via Ludovico Ariosto, 8 piano 1 e 2 le seguenti trascrizioni:

- A \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto, già identificato Dorgali Foglio 72 Particella 180 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 08/07/2008 Numero di repertorio 100601/29924 Notaio GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS) trascritto il 30/07/2008 nn. 9078/6590 da potere di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*;

- A \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, la quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 23/06/1980 Numero di repertorio 129561 Notaio BARTOLOMEO SERRA Sede NUORO trascritto il 21/07/1980 nn. 3473/2926 da potere di, tra gli altri, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Oneri di cancellazione

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

1- Iscrizione NN. 11188/1894 del 09/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/09/2009 Numero di repertorio 104579/32706 Notaio GOVEANI ROBERTO Sede OLBIA (SS)

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 29 anni

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 180 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

### TRASCRIZIONI

1- Trascrizione NN. 1878/1592 del 21/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/01/2024 Numero di repertorio 5 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO

- A favore di \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*,

- Contro \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*

Grava su Dorgali Foglio 72 Particella 4801 Sub. 2, Nuoro Foglio 45 Particella 2977 Sub. 6 Particella 2977 Sub. 13

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona A dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG Aggiornamento adottato con Del. C.C. N. 198 del 23/12/1976, Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. N. 838/U del 01/09/1977 pubblicato su BURAS N. 34 del 22/09/1977, aggiornamento del 01/08/2013. Inoltre Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 03/07/2007

### ART. 9 - ZONA "A"

Centro storico artistico o di particolare pregio ambientale

Parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Obbligo della redazione dei P.P. o Piani di Recupero.

In assenza sono ammessi interventi di risanamento conservativo.

La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico - ambientale.

Tali indici possono essere superati, laddove previsti, solo se disposto attraverso P.P. o Piani di Recupero; comunque in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso atti sono stati reperiti per il bene i seguenti documenti:

- Concessione edilizia n 43/85 del 4 luglio 1986, Comm. Ed. parere n 2/15 del 05/02/1986 rilasciata alla sig.ra \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* per la realizzazione di un tetto di copertura.

- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della 47/85 e art. 16 della L.R. 23/85\_Permesso di costruire n. 11 del 13/03/2018, pratica edilizia n. 60/2015 per il bene posto in comune di Dorgali in via Ludovico Ariosto 8 e distinto al CF con il Fg. 72, Part. 4801, sub. 2.

- Accertamento di compatibilità paesaggistica n.13/17 del 13/06/2017 prot. n.9340 del 13/06/2017.

- Dichiarazione di Agibilità\_ Pratica 1745\_identificativo Cod. univoco SUAP 1745, data presentazione 24/07/2018 Prot. n. 12517 del 24/07/2018 Cod. Univoco Naz. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*24072018-1205.SUAP

- Archiviazione pratica di Agibilità\_Pratica 1601\_Prot. n. 7063 del 27/04/2018. Nei documenti si legge: "In riferimento al procedimento indicato in oggetto, si comunica che, a seguito di vostra richiesta del 26.04.2018, si dispone l'archiviazione della pratica".

\_ Avvio attività b&b\_Pratica 1752\_Prot. n. 12816 del 30/07/2018 Cod. Univoco Naz. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*-30072018-0920.SUAP

Per quanto riguarda le certificazioni impiantistiche sono presenti:

- Dichiarazione rispondenza impianto elettrico rilasciata da ditta Euro Elettrica di Giuseppe Porcu
- Dichiarazione rispondenza impianto idrico-fognario rilasciata da tecnico abilitato Geom. Renzo Pellegrini

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visionati gli atti ed eseguito sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità distributive e di uso tra progetto autorizzato e stato dei luoghi consistente in:

##### *Piano Primo*

- 1) Nel progetto è presente un ingresso/cucina, realmente la cucina è posta in altro ambiente;
- 2) la prima camera è stata adibita a cucina;
- 3) nella seconda camera è stato ricavato un servizio igienico;
- 4) la porzione di appartamento composta da andito, lavanderia, wc e deposito è stato risuddiviso ricavando un secondo servizio igienico con finestra creando dunque un deposito con servizio ed una lavanderia con servizio.

##### *Piano Secondo*

- 1) Lo stenditoio è stato adibito a camera da letto;
- 2) il locale sgombero è stato trasformato in bagno.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate, pur trattandosi di edificio posto in centro storico e centro matrice, sentiti i tecnici dell'ufficio tecnico e paesaggistico, si ritiene che gli interventi realizzati non incidendo su superfici e volumi ma esclusivamente sulla diversa distribuzione e d'uso degli ambienti, siano sanzionabili esclusivamente per mancata comunicazione di opere interne ai sensi della L.R. 23/85 dell'art 15 (edilizia libera) così' come aggiornato dal Decreto salva casa. Pertanto si può procedere con una pratica di accertamento di conformità ai sensi della L.R 23/85 art 16. La sanzione urbanistica risulta pari ad € 500,00.

Dal punto di vista paesaggistico invece non è prevista alcuna sanzione in quanto l'apertura della finestra per dare luce al secondo bagno non obbliga alla richiesta di autorizzazione paesaggistica in quanto l'intervento non comporta nè aumenti di volume nè di superficie ma esclusivamente la modifica prospettica di un edificio che, nonostante ricada in centro storico non risulta vincolato ai sensi della 136 comma C). Pertanto ai sensi del DPR 31/2017 all'Allegato A lett. A1 e A2 non è dovuta alcuna sanzione.

Per quanto riguarda la realizzazione del bagno al piano sottotetto, questo non risulta agibile ai sensi del dm 5 luglio 1975 per assenza dei requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza (Hmin 110 cm Hmax 195 cm). Ne consegue che anche la camera ricavata a questo piano possa essere adibita come da progetto autorizzato,

ovvero a stenditoio. Per poter richiedere una nuova agibilità per i piani primo e secondo è necessario il riporto in pristino di detti locali allo stato d'uso autorizzato sgombero e stenditoio. Gli ambienti che non presentano un'altezza abitabile, sia al piano primo che al piano secondo possono esclusivamente essere adibiti a locali accessori. Per le difformità riscontrate si stima una riduzione pari al 3%, comprensivo di spese tecniche, sul valore finale del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri di natura condominiali.





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.

Si è ritenuto necessario dividere il compendio pignorato in più lotti in quanto sono presenti n 3 beni posti in comuni diversi (Nuoro e Dorgali) e per quanto riguarda i beni posti in Nuoro consistenti in appartamento e cantina, questi risultano avere un identificativo catastale ed un subalterno a sè stante ben individuato. La vendita dei beni non è soggetta ad iva.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 che risulta ubicato in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene, accessibile attraverso scala ed ascensore condominiali, risulta svilupparsi su un unico livello articolandosi in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, oltre balcone con affaccio sulla via Sant'Emiliano per una superficie commerciale pari a circa mq 154,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT con il Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 6, Cat A/3, classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, superficie 153 mq. L'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo di cui alla licenza 267 del '72. Il bene che dal 2006 risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in mediocre stato conservativo con impianti idrico e termico parzialmente non funzionanti e da rinnovare. Anche il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi, risulta invece "non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un vano cantina al piano seminterrato, con accesso diretto dalla strada via Sant'Emiliano oltre che dal disimpegno condominiale dal civico 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 13, cat. C/4, sup. 25 mq per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito un 2° lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 128.332,23

#### •Criteri di stima

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750 del 26 marzo 1998 - Orefice M. 1996

Criteri di stima Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Nuoro (Nu), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25

- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50

- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30

- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40

- garage: da 0,25 a 0,50

- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40

- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30

- verande : da 0,30 a 0,60

#### •Valutazione sintetica dell'immobile

Agenzia delle Entrate di Nuoro – OMI– Ufficio Tecnico Comune di Nuoro – Agenzie immobiliari

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare. it, Casa.it, Borsino Immobiliare da cui si è ottenuto un prezzo medio di €/mq 1.050,00 (prezzo tra €850,00 ed € 1.200,00) è stata quindi confrontata con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) secondo semestre 2024, che per la zona in oggetto C1 (Semicentrale) e per abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 780,00 ed € 1.050,00 ovvero una media pari ad € 915,00. Trattandosi di immobile a destinazione residenziale di tipo economico facente parte di fabbricato pluripiano realizzato a partire dai primi ann'60 ed ultimato entro al prima metà degli anni '70 per il quale non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, consultati anche i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE per il periodo aprile 2024 febbraio 2025 si ritiene congruo prendere come riferimento il valore medio scaturito, già decurtato per vetustà ed obsolescenza e pari ad €/mq 886,00. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate in funzione delle difformità urbanistico - edilizie rilevate.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 154,25 mq.

Valore complessivo: € 886,00 x 154,25 mq = € 136.665,50



1) Deprezzamento per difformità edilizie riscontrate in fase di sopralluogo pari a;

- € 1.500,00

2) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 6.833,27

Valore finale (1/1 p.p)

€ 128.332,23

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2	154,25 mq	831,97 €/mq	€ 128.332,23	100,00%	€ 128.332,23
				Valore di stima:	€ 128.332,23

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1

La cantina posta al piano S1 di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 risulta ubicata in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene risulta accessibile dal civico 20 di via Sant'Emiliano ma è presente anche un secondo accesso indipendente sempre dalla medesima via e si compone di un unico vano avente una superficie commerciale pari a circa mq 24,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT al Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 13, Cat C/2, classe 1, consistenza 18 mq, piano S1, superficie 25 mq. La cantina risulta conforme al progetto originario ante '67 e non ha subito sostanziali trasformazioni con il successivo progetto del 1972. Il bene, che dal 2006 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso con impianto elettrico funzionante. Il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi dal 2015, risulta invece " non finito " nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un appartamento al piano 2 con accesso dalla via Sant'Emiliano 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito con un altro lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.298,20

### •Criteri di stima

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750 del 26 marzo 1998 - Orefice M. 1996

Criteri di stima Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Nuoro (Nu), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

### •Valutazione sintetica dell'immobile

Agenzia delle Entrate di Nuoro – OMI– Ufficio Tecnico Comune di Nuoro – Agenzie immobiliari

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare. it, Casa.it, Borsino Immobiliare da cui, considerando che in generale le cantine hanno un valore pari a circa il 50% del valore immobiliare di una casa di civile abitazione, consultati i valori dell'ADE relativi alle compravendite dichiarate nella zona C1 (semicentrale) da gennaio 2024 a febbraio 2025 e pari a circa €/mq 886,00, si può ritenere congruo attribuire al bene cantina posto al piano S1 di fabbricato pluripiano ultimato entro la prima metà degli anni '70, un valore pari ad €/mq 443,00.

Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che tengano conto di eventuali difformità urbanistiche e vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 24,47 mq.

Valore complessivo: € 443,00 x 24,47 mq = € 10.840,21

1) Deprezzamento per difformità prospettiche compreso spese tecniche pari a:

- € 1.000,00

1) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 542,01

Valore finale (1/1 p.p)

€ 9.298,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1	24,47 mq	379,98 €/mq	€ 9.298,20	100,00%	€ 9.298,20
				Valore di stima:	€ 9.298,20

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2

Casa di civile abitazione, ad uso b&b denominato \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*, ubicata nel centro storico di Dorgali in via Ludovico Ariosto al civico 8. traversa di via Cerere, in prossimità di via La Marmora, strada che attraversa l'intero abitato. Il bene risulta in zona centrale dotata di attività e servizi principali e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato formato da tre piani fuori terra è stato realizzato, nel suo impianto originario anteriormente agli '67 ed è stato oggetto di sopraelevazione nella prima metà degli anni '80 e di sanatoria edilizia nel 2015. Il fabbricato, come detto, posto al civico 8 di via Ludovico Ariosto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è adibito a struttura ricettiva b&b con due camere poste al piano terra (altra proprietà sig.ra \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*) ed una posta al piano primo. Il bene oggetto di perizia è posto al piano primo e secondo ed è accessibile attraverso la corte di proprietà del sub 1 (servitù di passaggio) e scala e ballatoio esterni. Il piano primo si articola in soggiorno/pranzo, andito, cucina, camera con bagno, secondo andito che conduce ad una lavanderia ed un deposito. Sono presenti inoltre due servizi igienici ricavati in luogo dell'unico servizio igienico originariamente presente a questo piano. Attraverso una scala a chiocciola in ferro, presente nel primo andito, si accede al secondo piano a destinazione stenditoio ma adibito a camera da letto con uscita su balcone e locale di sgombero nel quale è stato ricavato un ulteriore servizio igienico il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 154 circa. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO A mentre risulta censito al CF con il Fg.72, mapp. 4801, sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, superficie 110 mq. Il bene, che dal 2008 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo con impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 134.202,40

### •Criteri di stima

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750 del 26 marzo 1998 - Orefice M. 1996

Criteri di stima Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Nuoro (Nu), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

- sottotetti non abitabili: 0,30

- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30

•Valutazione sintetica dell'immobile

Agenzia delle Entrate di Nuoro – OMI– Ufficio Tecnico Comune di Nuoro – Agenzie immobiliari

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare. it, Casa.it, da cui si è ottenuto un prezzo medio di €/mq 871,65 è stata quindi confrontata con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) secondo semestre 2024, che per la zona in oggetto B1 (Centrale/Centro storico) e per abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 750,00 ed € 1.050,00 ovvero una media pari ad € 900,00. Trattandosi di immobile a destinazione residenziale di tipo economico facente parte di fabbricato pluripiano realizzato a partire dai primi ann'60 che è stato oggetto di sopraelevazione negli anni '80 e di successiva sanatoria nel 2015 consultati anche i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE per il periodo aprile 2024 febbraio 2025 si ritiene congruo prendere come riferimento il valore medio scaturito, già decurtato per vetustà ed obsolescenza e pari ad €/mq 900,00. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate in funzione delle difformità urbanistico - edilizie rilevate.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 162,08 mq.

Valore complessivo: € 900,00 x 162,08 mq = € 145.872,00

1) Deprezzamento per difformità urbanistico edilizie pari al 3%:

- € 4.376,00

2) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 7.293,60

Valore finale (1/1 p.p)

€ 134.202,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2	162,08 mq	828,00 €/mq	€ 134.202,40	100,00%	€ 134.202,40
Valore di stima:					€ 134.202,40

Il bene posto nel comune di Dorgali e distinto al CF con il Fg 72 part 4801 sub 2 fa parte di fabbricato pluripiano, 3 piani fuori terra, suddiviso catastalmente in due subalterni (sub 1 e sub 2) adibito interamente a b&b denominato \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*. L'accesso al fabbricato risulta comune dal civico 8 di Via Ludovico Ariosto e attraverso corte di pertinenza del subalterno 1 (altra proprietà), mentre l'ingresso al bene di cui al subalterno 2 avviene attraverso scala e ballatoio esterni.

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 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Reggiani Leonardo



#### ELENCO ALLEGATI:

##### **Lotto 1 Immobile distinto al CF di Nuoro Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3**

- N° 1 Documentazione fotografica
- N° 2 Visura, Mappa, Planimetria
- N° 3 Licenza di costruzione n 267 del 02 agosto 1972
- N° 4 Schema di rilievo anno 2025

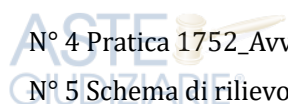
##### **Lotto 2 Immobile distinto al CF di Nuoro Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2**

- N° 1 Documentazione fotografica
- N° 2 Visura, Mappa, Planimetria
- N° 3 Licenza di costruzione n 267 del 02 agosto 1972
- N° 4 Schema di rilievo anno 2025

##### **Lotto 3 Immobile distinto al CF di Dorgali Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2, Categoria A3**

- N° 1 Documentazione fotografica
- N° 2 Visura, Mappa, Planimetria
- N° 3 Permesso di costruire n. 11 del 13/03/2018, pratica edilizia n. 60/2015





N° 4 Pratica 1752\_Avvio attività B&B luglio 2018

N° 5 Schema di rilievo anno 2025





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 che risulta ubicato in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene, accessibile attraverso scala ed ascensore condominiali, risulta svilupparsi su un unico livello articolandosi in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, oltre balcone con affaccio sulla via Sant'Emiliano per una superficie commerciale pari a circa mq 154,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT con il Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 6, Cat A/3, classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, superficie 153 mq. L'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo di cui alla licenza 267 del '72. Il bene che dal 2006 risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\*risulta in mediocre stato conservativo con impianti idrico e termico parzialmente non funzionanti e da rinnovare. Anche il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi, risulta invece "non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un vano cantina al piano seminterrato, con accesso diretto dalla strada via Sant'Emiliano oltre che dal disimpegno condominiale dal civico 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 13, cat. C/4, sup. 25 mq per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito un 2° lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il 12 marzo 2015 entra in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20. ART 10 ZONA B - CITTA' CONSOLIDATA (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) 1.Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.FU. n. 2266/U del 20.12.1983. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe I. ART 11 SOTTOZONE B Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone: a) Sottozona B1 - realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC b) Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. Il bene è posto all'interno della ZTO B 2.1 (Ex zona B1) con i seguenti parametri Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le

pareti non finestrate. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000. E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1

La cantina posta al piano S1 di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 risulta ubicata in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene risulta accessibile dal civico 20 di via Sant'Emiliano ma è presente anche un secondo accesso indipendente sempre dalla medesima via e si compone di un unico vano avente una superficie commerciale pari a circa mq 24,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT al Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 13, Cat C/2, classe 1, consistenza 18 mq, piano S1, superficie 25 mq. La cantina risulta conforme al progetto originario ante '67 e non ha subito sostanziali trasformazioni con il successivo progetto del 1972. Il bene, che dal 2006 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso con impianto elettrico funzionante. Il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi dal 2015, risulta invece "non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* e \*\*\*\* **Omissis**\*\*\*\* anche un appartamento al piano 2 con accesso dalla via Sant'Emiliano 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito con un altro lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il 12 marzo 2015 entra in vigore il PIANO URBANISTICO COMUNALE approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Delibera C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Delibera del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n. 7 approvata con determinazione n°478/DG della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Approvazione definitiva variante al PUC Deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 ed a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017, BURAS n° 50 del 26/10/20. ART 10 ZONA B - CITTA' CONSOLIDATA (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) 1. Interessa le parti di più recente edificazione, esterne al nucleo urbano della città storica, definite in base all'art. 3 del D. Ass. EE.LL.FU. n. 2266/U del 20.12.1983. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe I. ART 11 SOTTOZONE B Le zone B secondo quanto richiamato all'art.4 delle presenti NTA in riferimento alle Linee Guida PPR e dei parametri stereometrici presenti sono suddivise nelle seguenti sottozone: a) Sottozona B1 – realizzazioni sino agli anni '50 come individuate dalle cartografie del PPR e aggiornate dal PUC b) Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti. Il bene è posto all'interno della ZTO B 2.1 (Ex zona B1) con i seguenti parametri Superficie coperta max: 40% della superficie totale del lotto Volume massimo edificabile: 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5

volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte. Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq. 5000. E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2

Casa di civile abitazione, ad uso b&b denominato \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*, ubicata nel centro storico di Dorgali in via Ludovico Ariosto al civico 8. traversa di via Cerere, in prossimità di via La Marmora, strada che attraversa l'intero abitato. Il bene risulta in zona centrale dotata di attività e servizi principali e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato formato da tre piani fuori terra è stato realizzato, nel suo impianto originario anteriormente agli '67 ed è stato oggetto di sopraelevazione nella prima metà degli anni'80 e di sanatoria edilizia nel 2015. Il fabbricato, come detto, posto al civico 8 di via Ludovico Ariosto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è adibito a struttura ricettiva b&b con due camere poste al piano terra (altra proprietà sig.ra \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*) ed una posta al piano primo. Il bene oggetto di perizia è posto al piano primo e secondo ed è accessibile attraverso la corte di proprietà del sub 1 (servitù di passaggio) e scala e ballatoio esterni. Il piano primo si articola in soggiorno/pranzo, andito, cucina, camera con bagno, secondo andito che conduce ad una lavanderia ed un deposito. Sono presenti inoltre due servizi igienici ricavati in luogo dell'unico servizio igienico originariamente presente a questo piano. Attraverso una scala a chiocciola in ferro, presente nel primo andito, si accede al secondo piano a destinazione stenditoio ma adibito a camera da letto con uscita su balcone e locale di sgombero nel quale è stato ricavato un ulteriore servizio igienico il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 154 circa. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO A mentre risulta censito al CF con il Fg.72, mapp. 4801, sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, superficie 110 mq. Il bene, che dal 2008 è di proprietà dei sigg. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* risulta in normale stato conservativo con impianti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona A dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG Aggiornamento adottato con Del. C.C. N. 198 del 23/12/1976, Verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. N. 838/U del 01/09/1977 pubblicato su BURAS N. 34 del 22/09/1977, aggiornamento del 01/08/2013. Inoltre Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 68 del 03/07/2007 ART. 9 - ZONA "A" Centro storico artistico o di particolare pregio ambientale Parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Obbligo della redazione dei P.P. o Piani di Recupero. In assenza sono ammessi interventi di risanamento conservativo. La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico - ambientale. Tali indici possono essere superati, laddove previsti, solo se disposto attraverso P.P. o Piani di Recupero; comunque in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ricostruzioni in seguito a demolizioni, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	154,25 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato al suo interno si presenta in mediocre stato conservativo e specialmente negli spazi comuni del piano terra con infiltrazioni capillari di acqua, esfoliazioni e distacchi d'intonaco nelle murature e nel soffitto; il vano scala risulta allo stato rustico con gradini privi di rivestimento, è inoltre assente l'impianto di illuminazione. Nel fabbricato è presente un impianto di ascensore che risulta attualmente non alimentato elettricamente e dunque non funzionante. L'appartamento invece risulta in discreto stato conservativo per quanto riguarda le finiture mentre in scadente stato conservativo per quanto riguarda l'impiantistica idro termosanitaria che risulta da revisionare integralmente.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 che risulta ubicato in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene, accessibile attraverso scala ed ascensore condominiali, risulta svilupparsi su un unico livello articolandosi in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, oltre balcone con affaccio sulla via Sant'Emiliano per una superficie commerciale pari a circa mq 154,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT con il Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 6, Cat A/3, classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, superficie 153 mq. L'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo di cui alla licenza 267 del '72. Il bene che dal 2006 risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis**** e **** Omissis**** risulta in mediocre stato conservativo con impianti idrico e termico parzialmente non funzionanti e da rinnovare. Anche il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi, risulta invece "non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente e inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis**** e **** Omissis**** anche un vano cantina al piano seminterrato, con accesso diretto dalla strada via Sant'Emiliano oltre che dal disimpegno condominiale dal civico 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 13, cat. C/4, sup. 25 mq per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito un 2° lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sig. **** Omissis**** e **** Omissis**** che ivi risiedono come abitazione principale.		



Bene N° 2 - Cantina

<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Sant'Emiliano, 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2977, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	24,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato al suo interno si presenta in mediocre stato conservativo e specialmente negli spazi comuni del piano terra con infiltrazioni capillari di acqua, esfoliazioni e distacchi d'intonaco nelle murature e nel soffitto; il vano scala risulta allo stato rustico con gradini privi di rivestimento, è inoltre assente l'impianto di illuminazione. Nel fabbricato è presente un impianto di ascensore che risulta attualmente non alimentato elettricamente e dunque non funzionante. La cantina risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso a cantina.		
<b>Descrizione:</b>	La cantina posta al piano S1 di fabbricato pluripiano realizzato a partire dagli anni '60 ed ultimato nei primi anni '70 risulta ubicata in via Sant'Emiliano, 20 angolo via Veneto in zona semicentrale, prossima al centro storico, ben collegata alla viabilità urbana e dotata di tutti i necessari servizi quali scuole, banche, negozi di generi alimentari, ecc. Il bene risulta accessibile dal civico 20 di via Sant'Emiliano ma è presente anche un secondo accesso indipendente sempre dalla medesima via e si compone di un unico vano avente una superficie commerciale pari a circa mq 24,00. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO b2/1 mentre risulta censito al CT al Fg.45, mapp. 3061 ed al CF con il Fg 45, mapp.2977, sub 13, Cat C/2, classe 1, consistenza 18 mq, piano S1, superficie 25 mq. La cantina risulta conforme al progetto originario ante '67 e non ha subito sostanziali trasformazioni con il successivo progetto del 1972. Il bene, che dal 2006 è di proprietà dei sigg.**** <b>Omissis</b> ****risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso con impianto elettrico funzionante. Il fabbricato, ristrutturato nei prospetti e negli infissi dal 2015, risulta invece " non finito" nelle sue finiture interne con assenza di rivestimento lapideo o ceramico nelle scale e presenza nel disimpegno d'ingresso di numerose tracce d'infiltrazione di acque meteoriche e di risalita per capillarità. Nel vano scala non è stato rilevato un impianto di illuminazione efficiente è inoltre presente un impianto di ascensore realizzato nel 1999 ma che risulta, al momento del sopralluogo, distaccato e non funzionante. Risulta di proprietà dei sigg. **** <b>Omissis</b> **** e **** <b>Omissis</b> **** anche un appartamento al piano 2 con accesso dalla via Sant'Emiliano 20, distinto al CF con il Fg. 45, mapp. 2977, sub 6, cat. A/3, per il quale, trattandosi di un bene avente un proprio identificativo catastale, verrà definito con un altro lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sig. **** <b>Omissis</b> **** e **** <b>Omissis</b> ****che ivi risiedono come abitazione principale.		

Bene N° 3 - Fabbricato civile

<b>Ubicazione:</b>	Dorgali (NU) - Via Ludovico Ariosto, 8, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 4801, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	162,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato al suo interno si presenta in mediocre stato conservativo e specialmente negli spazi comuni del piano terra con infiltrazioni capillari di acqua, esfoliazioni e distacchi d'intonaco nelle murature e nel soffitto; il vano scala risulta allo stato rustico con gradini privi di rivestimento, è inoltre assente l'impianto di illuminazione. Nel fabbricato è presente un impianto di ascensore che risulta attualmente non alimentato elettricamente e dunque non funzionante. La cantina risulta in normale stato conservativo per la specifica destinazione d'uso a cantina.		
<b>Descrizione:</b>	Casa di civile abitazione, ad uso b&b denominato **** <i>Omissis</i> ****, ubicata nel centro storico di Dorgali in via Ludovico Ariosto al civico 8, traversa di via Cerere, in prossimità di via La Marmora, strada che attraversa l'intero abitato. Il bene risulta in zona centrale dotata di attività e servizi principali e ben collegata alla viabilità urbana ed extraurbana. Il fabbricato formato da tre piani fuori terra è stato realizzato, nel suo impianto originario anteriormente agli '67 ed è stato oggetto di sopraelevazione nella prima metà degli anni '80 e di sanatoria edilizia nel 2015. Il fabbricato, come detto, posto al civico 8 di via Ludovico Ariosto si sviluppa su tre piani fuori terra ed è adibito a struttura ricettiva b&b con due camere poste al piano terra (altra proprietà_ sig.ra **** <i>Omissis</i> ****) ed una posta al piano primo. Il bene oggetto di perizia è posto al piano primo e secondo ed è accessibile attraverso la corte di proprietà del sub 1 (servitù di passaggio) e scala e ballatoio esterni. Il piano primo si articola in soggiorno/pranzo, andito, cucina, camera con bagno, secondo andito che conduce ad una lavanderia ed un deposito. Sono presenti inoltre due servizi igienici ricavati in luogo dell'unico servizio igienico originariamente presente a questo piano. Attraverso una scala a chiocciola in ferro, presente nel primo andito, si accede al secondo piano a destinazione stenditoio ma adibito a camera da letto con uscita su balcone e locale di sgombero nel quale è stato ricavato un ulteriore servizio igienico il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 154 circa. Il fabbricato urbanisticamente ricade in ZTO A mentre risulta censito al CF con il Fg.72, mapp. 4801, sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, superficie 110 mq. Il bene, che dal 2008 è di proprietà dei sigg. **** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> **** risulta in normale stato conservativo con impianti funzionanti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dai debitori Sig. **** <i>Omissis</i> **** e **** <i>Omissis</i> **** che utilizzano il bene come porzione di b&b. Si specifica che il b&b si sviluppa su tre livelli al piano terra, intestato ad altra ditta ed al piano primo e secondo intestati correttamente ai sigg. di cui sopra.		