

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 428.046,30	16



INCARICO

All'udienza del 16/09/2025, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - via delle Meduse - loc. Cala Gonone, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, composto da: un appartamento al piano terra, due unità immobiliari al piano primo e due al piano secondo utilizzate principalmente nel periodo estivo.

È sito in una zona centrale della frazione marina Cala Gonone a pochi passi dal lungomare, precisamente in via Delle Meduse, 10 e fa ad angolo con via delle Stelle Marine. Ricade nella zona urbanistica B1.8 del Piano Urbanistico Comunale di Dorgali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - via delle Meduse - loc. Cala Gonone, piano T-1-2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a sud con la via delle Meduse, a ovest con la via delle Stelle Marine, a nord con altra proprietà mapp. 2092, a est con altra proprietà mapp.805.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Sub 1	66,30 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	0,00 m	T
corte retro	130,68 mq	130,68 mq	0,10	13,07 mq	0,00 m	T
Abitazione Sub 2	65,74 mq	65,74 mq	1	65,74 mq	0,00 m	1
Verande P1	37,50 mq	37,50 mq	0,6	22,50 mq	0,00 m	1
Abitazione Sub 3	62,31 mq	62,31 mq	1	62,31 mq	0,00 m	2
Verande P2	23,45 mq	23,45 mq	0,6	14,07 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				243,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,99 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2001 al 12/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 1882 Qualità Ente Urbano
Dal 12/06/2001 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5vani Rendita € 464,81 Piano T
Dal 12/06/2001 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 3 Categoria F3

		Piano 2
Dal 12/06/2001 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5vani Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 26/05/2005 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 464,81 Piano T
Dal 26/05/2005 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 3 Categoria F3 Piano 2
Dal 26/05/2005 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1882, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 511,29 Piano 1

Il titolare catastale, cioè l'esecutato, corrisponde a quello reale. Segnalo che l'unità immobiliare al sub 3 piano secondo, dichiarata "in corso di costruzione" in realtà è ultimata e suddivisa in due unità che vengono adoperate principalmente nel periodo estivo. Anche il piano primo sub 2 è stato suddiviso in due unità adoperate anch'esse principalmente nel periodo estivo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	1882	1		A2	6	5 vani	81 mq	464,81 €	T	
	75	1882	2		A2	6	5,5 vani	90 mq	511,29 €	1	
	75	1882	3		F3					2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	1882				Ente		00.02.89 mq				

					Urbano					
--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento del piano primo sub 2 è stato diviso in due unità immobiliari; l'appartamento al piano secondo sub 3 dichiarato come "in corso di costruzione", in realtà è stato ultimato e suddiviso a sua volta in due unità immobiliari. (si allegano planimetrie stato di fatto - all.15)

I costi dei diritti catastali per la variazione del sub 3 da F3 (in corso di costruzione) ad A2 (abitazione civile) è di 70,00€ a planimetria. Se si intende riportare l'ulteriore divisione che è presente nello stato di fatto dei piani primo e secondo, quindi al posto di 2 subalterni crearne 4 subalterni, la spesa per i soli diritti catastali di variazione è di $70\text{€} \times 4 = 280,00\text{€}$ a cui va sommato l'onorario del tecnico che non può essere determinato a priori, orientativamente può variare dai 1000€ ai 2000€ oltre gli oneri accessori di legge.

PRECISAZIONI

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta eseguita e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

L'esecutato dichiara, durante il sopralluogo, di essere in regola con il pagamento dell'utenza elettrica ma di non sapere con precisione se ci sia qualche morosità con Abbanoa o Tasse Comunali, perchè fino a poco tempo fa le utenze erano intestate alla madre (recentemente deceduta) che si occupava anche dei relativi pagamenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un discreto stato conservativo: il piano terra è completamente da ristrutturare, presenta delle crepe, umidità sui muri e scrostamento dell'intonaco. Gli impianti, a detta dell'esecutato, sono funzionanti ma vetusti. Il piano primo e il piano secondo sono in buon stato conservativo, si vede che sono stati oggetto di lavori da relativamente poco tempo e anche gli impianti sono in condizioni migliori. Nessuna unità immobiliare è dotata di riscaldamento o raffrescamento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale. Le parti comuni delle unità immobiliari sono la scala di accesso ai piani primo e secondo e la corte comune a tutti i piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, composto da: un appartamento al piano terra, due unità immobiliari al piano primo e due al piano secondo utilizzate principalmente nel periodo estivo.

È sito in una zona centrale della frazione marina Cala Gonone a pochi passi dal lungomare, precisamente in via Delle Meduse, 10 e fa ad angolo con via delle Stelle Marine. Ricade nella zona urbanistica B1.8 del Piano Urbanistico Comunale di Dorgali.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e sopraelevato nel 1984 come da Concessione Edilizia n°35/1984 intestata a **** Omissis **** (all.16). Con la Concessione Edilizia n°37/2001 la sig.ra **** Omissis **** otteneva l'Accertamento di Conformità in Sanatoria per la porzione del suo immobile e la possibilità di ultimare i lavori (all.17). Nel 2004 è stata richiesta nuova Concessione per ultimazione dei lavori, visto che erano trascorsi i termini per l'utilizzo della C.E.37/2001 (all.18); con la Concessione Edilizia n°05/2007 (all.20) e relativa Autorizzazione Paesaggistica del 30.11.2006 (all.19), sono stati ultimati i lavori nella porzione di fabbricato dell'esecutato.

La situazione attuale non rispecchia in toto la situazione assentita: nel piano terra ci sono delle piccole differenze nella tramezzatura del bagno; il piano primo è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni ed è stato suddiviso in due unità immobiliari. La prima è composta da dimpegno, ingresso, pranzo-soggiorno, letto, bagno; l'altra da pranzo-soggiorno, letto e bagno. Il piano secondo è stato ultimato ed anch'esso, mediante diversa distribuzione degli spazi interni, suddiviso in due unità immobiliari; una è composta da pranzo-soggiorno, letto, bagno e disimpegno; l'altra da ingresso, due camere da letto e bagno (all.15).

L'immobile è attualmente disabitato, viene utilizzato principalmente per la stagione estiva sfruttando la posizione prossima al lungomare.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con muratura in blocchi di cls. La scala di accesso al piano primo e secondo è in cemento armato e gli scalini sono rivestiti in granito. I tramezzi di divisione interna sono stati realizzati con mattoni forati. I solai di calpestio e interpiano sono in laterocemento, la copertura impermeabilizzata, coibentata e rifinita con manto di tegole coppi. L'edificio è completamente intonacato al civile sia all'esterno che all'interno, gli interni sono tinteggiati con pittura bianca. I pavimenti e i rivestimenti sono misti: marmette e grès ceramico, gli infissi interni ed esterni del piano terra sono in legno con vetro singolo, mentre quelli del piano primo e secondo sono in alluminio con e senza taglio termico. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile non è dotato di riscaldamento, è solo presente un camino nel piano terra.

L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico installato nei bagni e con diverse dimensioni: nel bagno del piano terra 80 litri, in quelli del piano primo uno scaldabagno da 30litri e nell'altro da 50litri, nel piano secondo in entrambi i bagni quello da 50litri.

L'Ufficio tecnico, nella pec di trasmissione degli elaborati progettuali, dichiara di non aver trovato AGIBILITA' riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, né si sono trovate tracce delle certificazioni degli impianti. L'esecutato, durante il sopralluogo del 25.11.2025, dichiara di non avere la certificazione energetica dell'immobile e di non trovare nemmeno quella degli impianti elettrici ed idrico-sanitari.

Ho predisposto le certificazioni energetiche dei tre subalterni che vengono allegate a uso esclusivo della valutazione immobiliare, non sono state depositate al Catasto Energetico Regionale (All.25-26-27).

Viene allegata la documentazione fotografica degli esterni e interni del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le unità immobiliari vengono utilizzate a carattere saltuario principalmente nel periodo estivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2004 al 26/05/2005	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE E STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Goveani Roberto	14/10/2004	76721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	27/10/2004	11660	8557
		Registrazione			
Dal 26/05/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Goveani Roberto	26/05/2005	83610	21046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	24/06/2005	6556	4368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a NUORO il 24/11/2007
Reg. gen. 14403 - Reg. part. 2824
Quota: 1/1
Importo: € 344.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 172.000,00
Rogante: NOTAIO SILVIO CONTE
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART.77 DPR 602/73
Iscritto a NUORO il 17/06/2010
Reg. gen. 7262 - Reg. part. 1876
Quota: 1/1
Importo: € 34.932,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NUORO il 20/03/2014
Reg. gen. 2041 - Reg. part. 1770
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NUORO il 06/12/2023
Reg. gen. 14144 - Reg. part. 11436
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a NUORO il 05/03/2025
Reg. gen. 2202 - Reg. part. 1821
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE P.U.C. - ZONA B1.8 CALA GONONE

Art.18 Ambiti di conferma, completamento - Zone "B"

18.1 Definizione ed indirizzi

Gli ambiti di conferma e completamento sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che, pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

Per le zone "B" il PUC prevede il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri architettonici e di pregio degli edifici, e la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

Il PUC promuove la riconfigurazione degli spazi urbani attraverso il "Regolamento edilizio" che disciplina gli interventi relativi alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle aree di sosta, alle alberature, alle sistemazioni a verde, all'illuminazione pubblica, alle strutture precarie.

18.2 Sottozona

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

B1 ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature;

B2 ambiti di conferma dell'edificato esistente, denominate "Br" nel PRG vigente, sottoposti a Piano di Risanamento urbanistico ex LR 23 - 11/10/1985;

18.3 Sottozona B1

18.3.1 Definizione

Le sottozona B1 comprendono ambiti di conferma dell'edificato esistente con caratteristiche insediative differenti. Il PUC determina differenti modalità di intervento per ciascun ambito individuato attribuendo a ciascuno di essi specifici codici di identificazione e corrispondenti indici e parametri.

18.3.2 Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto.

18.3.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammesse:

a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

RES_01 Abitazioni;

RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV));

RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;

b) turistico-ricettive

TR_01 Strutture ricettive alberghiere;

TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, ostelli per la gioventù);

c) artigianale e industriale

AI_01 Attività produttive di beni;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

DIR_01 Uffici in genere;

DIR_02 Attività produttive di servizi;

DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;

DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;

DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;

DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;

DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;

DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;

COMM_01 Medie strutture di Vendita;

COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;

SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);

SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

18.3.4 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Nuova costruzione, I.8 Edilizia libera, I.10 Demolizione e ricostruzione.

18.3.5 Parametri urbanistici ed edilizi

Le sottozone B1 sono suddivise in ulteriori sottozone; per ogni sottozona sono prescritti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

ZTO denominazione: B1.8 GONONE/ex b1.5

Iff mc/mq: 1,70

altezza max m: 7,00

piani f terra: n.2

rapporto di copertura %: 35%

dist pareti finestrate m: 10

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n°35/1984;
- Concessione Edilizia n°37/2001;
- Autorizzazione Paesaggistica del 30.11.2006;
- Concessione Edilizia n°05/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 e sopraelevato nel 1984 come da Concessione Edilizia n°35/1984 intestata a **** Omissis **** (all.16). Con la Concessione Edilizia n°37/2001 la sig.ra **** Omissis **** otteneva l'Accertamento di Conformità in Sanatoria per la porzione del suo immobile e la possibilità di ultimare i lavori (all.17). Nel 2004 è stata richiesta nuova Concessione per ultimazione dei lavori, visto che erano trascorsi i termini per l'utilizzo della C.E.37/2001 (all.18); con la Concessione Edilizia n°05/2007 (all.20) e relativa Autorizzazione Paesaggistica del 30.11.2006 (all.19), sono stati ultimati i lavori nella porzione di fabbricato dell'esecutato.

La situazione attuale non rispecchia in toto la situazione assentita: nel piano terra ci sono delle piccole differenze nella tramezzatura del bagno; il piano primo è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni ed è stato suddiviso in due unità immobiliari. La prima è composta da dimpegno, ingresso, pranzo-soggiorno, letto, bagno; l'altra da pranzo-soggiorno, letto e bagno. Il piano secondo è stato ultimato ed anch'esso, mediante diversa distribuzione degli spazi interni, suddiviso in due unità immobiliari; una è composta da pranzo-soggiorno, letto, bagno e disimpegno; l'altra da ingresso, due camere da letto e bagno (all.15)

L'Ufficio tecnico, nella pec di trasmissione degli elaborati progettuali, dichiara di non aver trovato AGIBILITA'

riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione. L'esecutato, durante il sopralluogo del 25.11.2025, dichiara di non avere la certificazione energetica dell'immobile e di non trovare nemmeno quella degli impianti elettrici ed idrico-sanitari.

Ho provveduto a redigere la Certificazione Energetica dei tre subalterni ai fini della valutazione immobiliare. (all.25-26-27)

Le presenti certificazioni non sono state depositate al Catasto Energetico della Sardegna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Dorgali (NU) - via delle Meduse - loc. Cala Gonone, piano T-1-2
Trattasi di una porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, composto da: un appartamento al piano terra, due unità immobiliari al piano primo e due al piano secondo utilizzate principalmente nel periodo estivo. È sito in una zona centrale della frazione marina Cala Gonone a pochi passi dal lungomare, precisamente in via Delle Meduse, 10 e fa ad angolo con via delle Stelle Marine. Ricade nella zona urbanistica B1.8 del Piano Urbanistico Comunale di Dorgali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 3, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1882, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 428.046,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Dorgali (NU) - via delle Meduse - loc. Cala Gonone, piano T-1-2	243,99 mq	1.754,36 €/mq	€ 428.046,30	100,00%	€ 428.046,30
Valore di stima:					€ 428.046,30

Valore di stima: € 428.046,30

Valore finale di stima: € 428.046,30

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Descrizione Comparabili

COMPARABLE 1: Casa indipendente in vendita in Via Roma, Dorgali (all. 22 - fonte:idealista.it)

COMPARABLE 2: Villetta a schiera in vendita in Via Laconi Renzo, 33 - Cala Gonone (all. 23 - fonte:idealista.it)

COMPARABLE 3: Casa indipendente in vendita in Via delle Ginestre, 20 - Cala Gonone (all. 24 - fonte:idealista.it)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	150.000	400.000	780.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	04/03/2025	05/09/2025	10/01/2026	12/02/2026
Differenziale (in mesi)	11	5	1	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	262,00	150,00	400,00	243,99
Prezzo unitario a m ²	573	2.667	1.950	
Differenziale	-18,01	93,99	-156,01	
Prezzo marginale	573	573	573	
Prezzo della caratteristica	-10.320	53.856	-89.394	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Intero edificio	Intero edificio	Intero edificio	Intero edificio
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	1	3	3	2
Differenziale	1	-1	-1	
CLASSE ENERGETICA				
Classe energetica	0,9	0,94	0,96	0,9
IMPIANTO RISCALDAMENTO				
Impianto riscaldamento	0,9	1,05	0,9	0,9
Valore numerico		1,00		
Differenziale		-1,00		
RISULTATI				
Prezzo corretto	139.680	453.856	690.606	
Prezzo corretto unitario al m ²	533	3.026	1.727	
Prezzo corretto medio	428.047	428.047	428.047	
Scarto %	-67,37	6,03	61,34	
Scarto assoluto	-288.367	25.809	262.559	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.754,36

Valore catastale:

€ 122.988,60

Valore stimato:

€ 428.046,30 = € 1.754,36 x m² 243,99

Divergenza con stima monoparametrica 1,41%

(€ 428.046,30 - € 422.102,70) / € 422.102,70

VALORE STIMATO € 428.046,30
(euro quattrocentoventottomilaquarantasei/30)

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.

Siniscola, li 17/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Ambra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione Inizio Operazioni Peritali + Ricevuta



- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta Accesso Atti Comune Dorgali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Fabbricati Fg.75 mapp.1882 sub 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Fabbricati Fg.75 mapp.1882 sub 2
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Fabbricati Fg.75 mapp.1882 sub 3
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Terreni Fg.75 mapp.1882
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Terreni Fg.75 mapp.1882
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico Fg.75 mapp.1882
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fg.75 mapp.1882 sub 1
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fg.75 mapp.1882 sub 2
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Fg.75 mapp.1882 sub 3
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale sopralluogo 27-10-2025
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale sopralluogo 11-11-2025
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale sopralluogo 25-11-2025
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetrie Stato di Fatto Immobile (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 35/1984 + elaborati progettuali
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 37/2001 + elaborati progettuali
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richiesta rilascio nuova CE_prot.17600/2004
- ✓ N° 19 Altri allegati - Autorizzazione Paesaggistica del 30/11/2006
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 05/2007 + elaborati progettuali
- ✓ N° 21 Altri allegati - Borsino OMI 1°sem.2025_Cala Gonone
- ✓ N° 22 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 1 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 23 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 2 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 24 Altri allegati - Scheda immobile Comparabile 3 - fonte: idealista.it
- ✓ N° 25 Altri allegati - Certificazione Energetica 01-2026_ piano terra
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificazione Energetica 02-2026_ piano primo
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificazione Energetica 03-2026_ piano secondo
- ✓ N° 28 Altri allegati - Richiesta proroga termini+autorizzazione
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica R.Es.19/2025 (Aggiornamento al 25/11/2025)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 428.046,30**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Dorgali (NU) - via delle Meduse - loc. Cala Gonone, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 1882, Sub. 3, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1882, Qualità Ente Urbano	Superficie	243,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un discreto stato conservativo: il piano terra è completamente da ristrutturare, presenta delle crepe, umidità sui muri e scrostamento dell'intonaco. Gli impianti, a detta dell'esecutato, sono funzionanti ma vetusti. Il piano primo e il piano secondo sono in buon stato conservativo, si vede che sono stati oggetto di lavori da relativamente poco tempo e anche gli impianti sono in condizioni migliori. Nessuna unità immobiliare è dotata di riscaldamento o raffrescamento.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, composto da: un appartamento al piano terra, due unità immobiliari al piano primo e due al piano secondo utilizzate principalmente nel periodo estivo. È sito in una zona centrale della frazione marina Cala Gonone a pochi passi dal lungomare, precisamente in via Delle Meduse, 10 e fa ad angolo con via delle Stelle Marine. Ricade nella zona urbanistica B1.8 del Piano Urbanistico Comunale di Dorgali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

