TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....4
Completezza documentazione ex art. 567....4
Titolarità....4
Confini....4
Consistenza....5
Cronistoria Dati Catastali....6
Dati Catastali....6
Precisazioni....7
Patti....7
Stato conservativo....7
Parti Comuni....7
Servitù, censo, livello, usi civici....7
Caratteristiche costruttive prevalenti....7
Stato di occupazione....8
Provenienze Ventennali....9
Formalità pregiudizievoli....9
Normativa urbanistica....10
Regolarità edilizia....11
Vincoli od oneri condominiali....13
Stima / Formazione lotti....14
Riepilogo bando d'asta....17
Lotto Unico....17
Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E....19
Lotto Unico....19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 02/04/2025, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in Via ****** *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 03/04/2025 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 Orune (NU) - Corso Repubblica snc

DESCRIZIONE

Casa unifamiliare di civile abitazione posta nel comune di Orune (NU) in Corso Repubblica snc. Il bene la cui costruzione principale risulta essere stata realizzata anteriormente agli anni '67, è stato oggetto di alcuni interventi edilizi tra la prima metà degli anni '70 ed i primi anni '80 che lo hanno trasformato nella sua conformazione attuale. Nello specifico trattasi di n 2 fabbricati contigui con accesso indipendente dalla corte comune che insistono su lotto di terreno di mq 467. Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva di mq 229 ca, il secondo fabbricato si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina rustica, bagno e ripostiglio per una superficie utile pari a mq 42,56. Alla casa e varie pertinenze vi si accede dalla pubblica via attraverso cancello carrabile e cortile principale. L'immobile principale si articola al piano terra in ingresso/scale, cucina, soggiorno, corridoio, pranzo, bagno, ripostiglio, ulteriore cortile interno, centrale termica. Al piano primo sono presenti corridoio, due servizi igienici, quattro camere un balcone fronte strada, un secondo balcone che da accesso ad un'ampia terrazza. Al piano terra con accesso separato dal cortile principale è presente, come accennato, una cucina rustica con bagno e ripostiglio, oltre tettoia adibita a deposito attrezzi. Nel complesso il bene si presenta in buono stato conservativo realizzato con finiture di pregio e con impianti funzionanti anche se da revisionare. Esiti di una vecchia perdita d'acqua dal servizio igienico del piano terra sono visibili nel parquet del pranzo, corridoio e soggiorno. Il bene, distinto al NCEU di Orune con il Fg. 28, mapp. 1866, cat A/3 risulta intestato alla sig.ra ****** *Omissis* ****** per la quota pari all'intero.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orune (NU) - Corso Repubblica snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Verificati gli atti si attesta la completezza della documentazione di cui all'art 567 comma 2 del c.p.c.

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

L'immobile distinto al Fg.28 map. 1866 del comune di Orune, confina con Corso Repubblica, mappale 1865, mappale 3064, area verde, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	15,56 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	0,00 m	T
Cucina	24,03 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,71 m	T
Soggiorno	31,25 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,91 m	T
Corridoio	15,45 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,60 m	T
Pranzo	27,58 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,49 m	T
Bagno 1	7,60 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,66 m	T
Ripostiglio	3,56 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,74 m	T
Disimpegno/scale	5,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Bagno 2	6,13 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Corridoio	19,68 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Camera 1	15,56 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,05 m	1
Camera 2	23,87 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Camera 3	14,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Camera 4	14,08 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1
Bagno 3	5,46 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,66 m	1
Balcone 1	0,00 mq	2,49 mq	0,25	0,62 mq	0,00 m	1
Balcone 2	0,00 mq	5,69 mq	0,25	1,42 mq	0,00 m	1
Terrazza	0,00 mq	28,88 mq	0,25	7,22 mq	0,00 m	1
Fabbricato 1 - Abitazione	228,81 mq	323,12 mq	1	323,12 mq	0,00 m	T-1
Cucina rustica	32,76 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,40 m	T
Bagno 4	4,80 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,25 m	T
Ripostiglio	5,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,41 m	T
Fabbricato 2	42,56 mq	57,17 mq	1	57,17 mq	0,00 m	T
Corte 1	0,00 mq	204,45 mq	0,10	20,45 mq	0,00 m	T
Corte 2	0,00 mq	28,31 mq	0,10	2,83 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**412,83 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**412,83 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene è comodamente divisibile in natura, in quanto l'immobile essendo costituito da due fabbricati contigui con accesso indipendente da corte comune è composto da abitazione (fabbricato 1) e cucina rustica (fabbricato 2 autorizzata come legnaia). Il fabbricato 2, in caso di nuovo accatastamento, potrebbe costituire unità separata e, attraverso un insieme di opere di finitura essere trasformato per caratteristiche intrinseche, estrinseche, e dimensionali, in abitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/05/2000** al **13/05/2002**	***** *Omissis* *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1866 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal **14/02/2006** al **03/04/2025**	***** *Omissis* *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1866 Categoria A3 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 508,19 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
	Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	28	1866			A3	5	12	350 mq	508,19 €	T-1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di ritiro della documentazione, catastale ed urbanistica, effettuato il sopralluogo e rilievo dell'intero fabbricato sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

Al piano terra il locale dispensa presente alla sinistra entrando è stata eliminata ed il tramezzo che divideva questo ambiente dal soggiorno è stato abbattuto realizzando un unico ambiente soggiorno. Le dimensioni (lunghezza) del corridoio sono state ridotte per la realizzazione di un bagno, mentre la centrale termica presente nella corte retrostante che aveva accesso dall'esterno è stata unita funzionalmente con l'abitazione ampliando il bagno realizzato nel corridoio. Il wc posto in prossimità dell'Ingresso/scale è stato trasformato in ripostiglio. Nella corte retrostante è stato realizzato un nuovo locale tecnico adiacente il bagno (ex CT). Diverso posizionamento di alcune porte nei vari ambienti. Sempre al piano terra il locale legnaia è stato trasformato in cucina rustica e sono stati realizzati altri due ambienti collegati funzionalmente ossia un bagno, in luogo di un ripostiglio, che aveva accesso dalla corte, ed un ripostiglio. E' presente inoltre una tettoia di copertura ad uso deposito attrezzi. Al piano primo non sono stati rappresentati il balcone di collegamento alla terrazza praticabile (solaio di copertura della cucina) oltre il balcone presente sul prospetto principale ed accessibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla camera padronale. Inoltre in luogo del ripostiglio ubicato nella parte terminale del corridoio è stato realizzato un ulteriore bagno. Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessario presentare una variazione catastale (Docfa) al Catasto Fabbricati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti di procedimento e controllata la completezza dei documenti ai sensi dell'art 567 comma secondo, c.p.c.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dalla proprietaria, Sig.ra ******* Omissis *******, che ivi risiede come abitazione unica e principale assieme al compagno, il figlio con la compagna. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo ad eccezione di una porzione del piano terra che, a causa di una perdita d'acqua verificatasi nel servizio igienico, ha determinato il sollevamento di una porzione di parquet in alcune parti (pranzo, soggiorno, corridoio).

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non ha presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù o vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in cemento armato;

Esposizione: (Sud, Est, Ovest);

Altezza interna utile: 3,00 metri;

Str. verticali: La Struttura portante è in muratura realizzata con blocchi di cls di cm 30;

Solai: orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista cls e laterizio;

Copertura: il solaio di copertura è del tipo piano realizzato con struttura mista con rivestimento in guaina bituminosa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne in blocco di cls da 30 cm con rifodera interna di laterizio, tramezzature interne con blocco di cls da 30 cm e laterizio forato da 8 cm;

Pavimentazione interna: parquet nella zona giorno e zona notte, monocottura e rivestimento ceramico nella cucina, nella cucina rustica, nei due servizi igienici al piano terra (abitazione + cucina rustica) e nei servizi al piano primo;

Infissi esterni ed interni: porte in legno massello, infissi esterni in alluminio e vetro camera oltre scurini in alluminio o tapparelle in pvc; nel fabbricato attiguo non sono presenti le porte interne;

Volte: le volte del soggiorno, corridoio, ripostiglio e cucina al piano terra sono rivestite con travi, travetti e tavolato di legno color noce gli ambienti rimanenti al piano terra e primo risultano intonacati e tinteggiati. Per quanto riguarda gli altri ambienti del piano terra quale cucina rustica e servizio igienico risultano con struttura in laterizio a vista, privi di intonacatura e tinteggiatura; il ripostiglio invece risulta realizzato con struttura a falda inclinata con travi e tavolato di legno;

Scale: in muratura con rivestimento ceramico;

Impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 v realizzato sotto traccia e collegato alla rete pubblica;

L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico;

Nell'immobile ad uso residenziale in oggetto era stata installata una caldaia a gpl per il riscaldamento di tutti gli ambienti con corpi radianti; allo stato attuale la caldaia è stata dismessa ed il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti è garantito da impianto di condizionamento al piano terra e piano primo;

L'appartamento è infine dotato di impianto televisivo e videocitofonico;

Sono presenti due corti, una più ampia fronte ingresso, ed una retrostante accessibile dal corridoio ed a confine con altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla proprietaria sig.ra ****** *Omissis* ****** nata a ****** *Omissis* ******; inoltre vi risiede il compagno sig. ****** *Omissis* ******nato ad ****** *Omissis* ******; il figlio della sig.ra ****** *Omissis* ******, sig. ****** *Omissis* ****** nato a ****** *Omissis* ******, con la compagna sig.na ****** *Omissis* ******.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **13/05/2002** al **03/04/2025**	****** *Omissis* ******	**Sentenza di acquisto per Usucapione**

Rogante	Data	Repertorio N°
	13/05/2002	359

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.
Tribunale di Nuoro Cancelleria Civile	06/05/2003	4263

Registrazione

Presso	Data	Reg. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A margine risultano:

ATTO GIUDIZIARIO NN 2641/1769 del 17/03/2006 derivante da sentenza di acquisto per usucapione del 14/02/2006 emesso da Tribunale di Nuoro sede Nuoro numero repertorio 113/2006, in rettifica alla formalità trascritta a Nuoro il 06/05/2003 ai NN 4263/3309 atto giudiziario sentenza di acquisto per usucapione.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Iscrizione NN. 3779/663 dcl 13/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/04/2006 Numero di repertorio 10957/3751 Notaio COCO ANGELA MARIA Sede NUORO.

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

- Contro ****** *Omissis* ****** capitale € 110.000,00. Totale € 220.000,00. Durata 15 anni

Grava su Orune Foglio 28 Particella 1866

2) Iscrizione NN. 3129/723 del 16/03/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/03/2010 Numero di repertorio 320/2010 emesso da TRIBUNALE Sede CUNEO.

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

- Contro ****** *Omissis* ******capitale € 131.409,64 .Totale € 150.000,00. Grava su Orune Foglio 28 Particella 1866

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione NN. 3473/2927 del 15/04/2014 nascente da VERBALE DI I°IGNORAMENTO IMMOBILI del 04/06/2013 Numero di repertorio 520/2013 emesso da UFFICIO N.E.P. Sede NUORO.

- A favore ****** *Omissis* ******,

- Contro ****** *Omissis* ****.** Grava su Orune Foglio 28 Particella 1866

2) Trascrizione NN. 337/277 del 15/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/12/2024 Numero di repertorio 209/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO NUORO Sede NUORO.

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

- Contro ****** *Omissis* ****.** Grava su Orune Foglio 28 Particella 1866

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene posto in Orune in C.so Repubblica snc e distinto al NCEU F 28 part 1866 risulta ricadere urbanisticamente in zona B sottozona B1 del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n 92/U del 12/02/1979.

Per la ZTO B1 in questione risultano le seguenti norme di attuazione:

Sono le parti di territorio parzialmente edificate contigue e in diretto rapporto visuale con la Zona A1 secondo la perimetrazione riportata in cartografia.

Indice fondiario:

1)per le trasformazioni conservative mediante demolizioni e ricostruzioni totali o parziali la densità fondiaria non deve superare quella preesistente relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili ché sia documentatamente impossibile reperire nell'ambito della volumetria preesistente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) per le aree inedificate e per i completamenti non potrà essere superiore ai 5 mc./mq.-

3) nel caso che l'intervento edilizio riguardi in parte una demolizione e ricostruzione ed in parte un terreno libero il volume consentito potrà essere determinato o con la somma delle volumetrie esistenti e di quelle di competenza delle aree libere - oppure facendo riferimento esclusivamente all'indice fondiario relativo alle aree libere calcolato sull'intera area.

Altezza degli edifici:

non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti intendendosi - per circostanti gli edifici adiacenti l'area interessata e gli edifici che la fronteggiano su strade o piazze. In ogni caso non si dovranno superare i quattro piani o l'altezza di ml 12,00.

Distanza degli edifici:

la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8. La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4. La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di mt. 4,00 E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza fra p.f. è minore di mt. 8 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20 nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica Inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a di stanze inferiori a mt. 8 purché nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

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 non risulta agibile.

A seguito di accesso atti e verificato il portale RAS (Sardegna Foto aeree) è stato riscontrato come l'immobile sia stato realizzato anteriormente agli anni '67 e che successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza di costruzione n 216/74 del 14/11/1974 rilasciata alla sig.ra ****** *Omissis* ****** e relativa alla richiesta di ampliare la propria casa di civile abitazione posta in via Vittorio Emanuele 152.

2) Concessione Edilizia n 9 del 22/05/1979, Commissione Edilizia n.1 del 07/05/1979. La concessione rilasciata alla sig.ra ****** *Omissis* ****** riguardava la realizzazione di una legnaia in via Vittorio Emanuele 152.

Successivamente non risulta che siano state presentate altre pratiche. Non è presente il certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Effettuato il sopralluogo è stato riscontrato come lo stato dei luoghi non risulti conforme all'ultimo stato autorizzato (CE n. 9/79) né all'elaborato catastale del 2000.

Si premette che il bene si compone di due fabbricati, l'abitazione principale che si sviluppa su due piani fuori terra (T e 1) ed un secondo fabbricato composto da cucina rustica, bagno e ripostiglio accessibili entrambi dalla corte principale.

1) *DISTRIBUTIVE*. Al piano terra si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente alla demolizione del tramezzo che divideva il soggiorno dalla cucina. Allo stato attuale il soggiorno (S) è stato ampliato inglobando l'area della cucina (K) mentre la cucina (K) è stata trasferita al posto del garage (G). Il ripostiglio identificato con la lettera (R) presente nella parte terminale del corridoio e che aveva accesso esterno dalla corte retrostante, è stato collegato funzionalmente all'abitazione ed è stato realizzato un bagno inglobando anche una porzione di corridoio. Sono state inoltre variate le posizioni di alcune porte nel pranzo (P) ovvero chiuse nel caso della porta che dava accesso alla cucina (K) dal corridoio. E' stata aperta una porta nell'ingresso per dare accesso al soggiorno. Rimossa la porta che dall'ingresso (I) conduce al corridoio. Realizzati tre scalini d'ingresso all'abitazione e due scalini a scendere dall'ingresso alla cucina. Al piano primo non risultano sostanziali modifiche degli ambienti.

2) *CAMBIO D'USO*. Al piano terra del fabbricato principale il locale garage (G) è stato trasformato in cucina. La cucina (K) è stata trasformata in soggiorno (S). Il bagno (B) ubicato in prossimità della scala di collegamento al piano primo è stato trasformato in ripostiglio. Il ripostiglio accessibile dall'esterno è stato trasformato in bagno e collegato all'abitazione. La porzione terminale del corridoio è stata trasformata in bagno. Il secondo fabbricato che doveva ospitare una legnaia (L), in realtà è stato trasformato in cucina rustica ed ampliato.

3) INCREMENTO DI SUPERFCIE UTILE, SUPERFICIE LORDA E VOLUME. Il secondo fabbricato cucina rustica è stato ampliato e dotato di un servizio igienico e di un ripostiglio per un incremento di superficie utile complessiva pari a circa 9,80 mq, superficie lorda pari a mq 13,98 ed un volume pari a circa 39 mc.

4) INCREMENTO DI SUPERFICIE ACCESSORIA. Al piano primo sul prospetto principale è stato realizzato un balcone avente una superficie pari a circa 2,50 mq.

5) INCREMENTO DI SUPERFCIE COPERTA. L'incremento è dato dalla somma dei due ambienti realizzati in collegamento con la cucina rustica ossia il servizio igienico avente una S.cop pari a circa 6,72 mq ed il ripostiglio con superficie pari a mq 7,26. Si deve inoltre considerare la realizzazione di una tettoia fronte ingresso all'abitazione utilizzata come ricovero attrezzi avente una superficie coperta pari a mq 15,63. Pertanto l'incremento complessivo di superficie coperta è pari a mq 29,61.

6) VANO TECNICO. Al piano terra, posto nella corte retrostante, è stato realizzato un vano tecnico avente le seguenti dimensioni 2,03 x 2,21 mt.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le presenti difformità sono state sintetizzate in un elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi allegato alla presente perizia.

Per le difformità riscontrate, verificato lo strumento urbanistico vigente, la volumetria realizzata e quella ancora realizzabile e gli indici di riferimento per la zona B1, il DPR 380/2001, la L.R 23/85 aggiornamento (14 luglio 2025) a seguito della L.R. 17 giugno 2025 n 18 che ha recepito il c.d. Decreto Salva Casa, si ritiene che le opere realizzate in difformità possano essere sanate con una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85. Le spese previste per la definizione della pratica vengono stabilite in € 8.500,00, comprensivo di sanzioni urbanistiche, di spese tecniche, variazione planimetrica catastale (DOCFA), dichiarazione di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orune (NU) - Corso Repubblica snc
- Casa unifamiliare di civile abitazione posta nel comune di Orune (NU) in Corso Repubblica snc. Il bene la cui costruzione principale risulta essere stata realizzata anteriormente agli anni '67, è stato oggetto di alcuni interventi edilizi tra la prima metà degli anni '70 ed i primi anni '80 che lo hanno trasformato nella sua conformazione attuale. Nello specifico trattasi di n 2 fabbricati contigui con accesso indipendente dalla corte comune che insistono su lotto di terreno di mq 467. Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva di mq 229 ca, il secondo fabbricato si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina rustica, bagno e ripostiglio per una superficie utile pari a mq 42,56. Alla casa e varie pertinenze vi si accede dalla pubblica via attraverso cancello carrabile e cortile principale. L'immobile principale si articola al piano terra in ingresso/scale, cucina, soggiorno, corridoio, pranzo, bagno, ripostiglio, ulteriore cortile interno, centrale termica. Al piano primo sono presenti corridoio, due servizi igienici, quattro camere un balcone fronte strada, un secondo balcone che da accesso ad un'ampia terrazza. Al piano terra con accesso separato dal cortile principale è presente, come accennato, una cucina rustica con bagno e ripostiglio, oltre tettoia adibita a deposito attrezzi. Nel complesso il bene si presenta in buono stato conservativo realizzato con finiture di pregio e con impianti funzionanti anche se da revisionare. Esiti di una vecchia perdita d'acqua dal servizio igienico del piano terra sono visibili nel parquet dello studio, corridoio e soggiorno. Il bene, distinto al NCEU di Orune con il Fg. 28, mapp. 1866, cat A/3 risulta intestato alla sig.ra ****** *Omissis* ****** per la quota pari all'intero.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1866, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 305.250,80

- **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 Orune (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).

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

  - terrazze: da 0,20 a 0,30

  - corti: 0,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione sintetica dell'immobile

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 500,00 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 B3 (Centrale/Centro storico) e per abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 450,00 ed € 650,00 ovvero una media pari ad €/mq 550,00. Sono stati infine consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE presenti però soltanto per l'anno 2023 che ha prodotto un valore medio pari ad € 728 mq. Per quanto sopra e trattandosi di immobile a destinazione residenziale, unità indipendente, disposta su due piani fuori terra realizzata con finiture di pregio ed in buon stato conservativo si ritiene di attribuire al bene il valore massimo stabilito dall'OMI per immobili a destinazione residenziale di tipo civile pari ad €/mq 800,00. 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 e per eventuali vizi occulti.

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

Superficie commerciale omogeneizzata: 412,83 mq.

Valore complessivo: € 800,00 x 412,83 mq = € 330.264,00

1) Deprezzamento per difformità urbanistico edilizie:

- € 8.500,00

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

- € 16.513,20

Valore finale (1/1 p.p)

€ 305.250,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Orune (NU) - Corso Repubblica snc	412,83 mq	744,26 €/mq	€ 307.250,80	100,00%	€ 305.250,80
				Valore di stima:	€ 305.250,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa presente che il prezzo medio finale pari ad € 739,41 al mq, per un prezzo di vendita pari ad € 305.250,80, sia da considerarsi congruo per quanto desunto dalle verifiche effettuate presso l'ADE viste anche le difformità urbanistiche e catastali rilevate e lo stato conservativo riscontrato.

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 04/08/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

√ 1. Catasto (visura CF, visura CT, EDM)

√ 2. Doc. fotografica esterno/interno

√ 3. Stato di rilievo_schema

√ 4. Pratiche edilizie (Licenza n 216/74 del 14/11/1974_C.E. n. 9 del 22/05/1979)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orune (NU) - Corso Repubblica snc

- Casa unifamiliare di civile abitazione posta nel comune di Orune (NU) in Corso Repubblica snc. Il bene la cui costruzione principale risulta essere stata realizzata anteriormente agli anni '67, è stato oggetto di alcuni interventi edilizi tra la prima metà degli anni '70 ed i primi anni '80 che lo hanno trasformato nella sua conformazione attuale. Nello specifico trattasi di n 2 fabbricati contigui con accesso indipendente dalla corte comune che insistono su lotto di terreno di mq 467. Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva di mq 229 ca, il secondo fabbricato si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina rustica, bagno e ripostiglio per una superficie utile pari a mq 42,56. Alla casa e varie pertinenze vi si accede dalla pubblica via attraverso cancello carrabile e cortile principale. L'immobile principale si articola al piano terra in ingresso/scale, cucina, soggiorno, corridoio, pranzo, bagno, ripostiglio, ulteriore cortile interno, centrale termica. Al piano primo sono presenti corridoio, due servizi igienici, quattro camere un balcone fronte strada, un secondo balcone che da accesso ad un'ampia terrazza. Al piano terra con accesso separato dal cortile principale è presente, come accennato, una cucina rustica con bagno e ripostiglio, oltre tettoia adibita a deposito attrezzi. Nel complesso il bene si presenta in buono stato conservativo realizzato con finiture di pregio e con impianti funzionanti anche se da revisionare. Esiti di una vecchia perdita d'acqua dal servizio igienico del piano terra sono visibili nel parquet del pranzo, corridoio e soggiorno. Il bene, distinto al NCEU di Orune con il Fg. 28, mapp. 1866, cat A/3 risulta intestato alla sig.ra ******** ***Omissis*** ******** per la quota pari all'intero.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1866, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene posto in Orune in C.so Repubblica snc e distinto al NCEU F 28 part 1866 risulta ricadere urbanisticamente in zona B sottozona B1 del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n 92/U del 12/02/1979. Per la ZTO B1 in questione risultano le seguenti norme di attuazione: Sono le parti di territorio parzialmente edificate contigue e in diretto rapporto visuale con la Zona A1 secondo la perimetrazione riportata in cartografia. Indice fondiario: 1)per le trasformazioni conservative mediante demolizioni e ricostruzioni totali o parziali la densità fondiaria non deve superare quella preesistente relativa all'unità edilizia oggetto dell'intervento con esclusione di eventuali volumi tecnici indispensabili ché sia documentatamente impossibile reperire nell'ambito della volumetria preesistente. 2) per le aree inedificate e per i completamenti non potrà essere superiore ai 5 mc./mq.- 3) nel caso che l'intervento edilizio riguardi in parte una demolizione e ricostruzione ed in parte un terreno libero il volume consentito potrà essere determinato o con la somma delle volumetrie esistenti e di quelle di competenza delle aree libere - oppure facendo riferimento esclusivamente all'indice fondiario relativo alle aree libere calcolato sull'intera area. Altezza degli edifici: non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti intendendosi - per circostanti gli edifici adiacenti l'area interessata e gli edifici che la fronteggiano su strade o piazze. In ogni caso non si dovranno superare i quattro piani o l'altezza di ml 12,00. Distanza degli edifici: la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 8. La distanza dal confine di proprietà dovrà essere di mt. 4. La distanza dell'edificio dall'asse stradale dovrà essere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mt. 4,00 E' consentito conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito anche se la distanza fra p.f. è minore di mt. 8 e la distanza dal confine del lotto è inferiore a mt. 4. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20 nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e/o dai confini di proprietà comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica Inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a di stanze inferiori a mt. 8 purché nel rispetto di quanto previsto dal R.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

	Bene N° 1 - Fabbricato civile	
Ubicazione:	Orune (NU) - Corso Repubblica snc	
Diritto reale:	Proprietà	**Quota 1/1**
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1866, Categoria A3	**Superficie 412,83 mq**
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo ad eccezione di una porzione del piano terra che, a causa di una perdita d'acqua verificatasi nel servizio igienico ha determinato il sollevamento del parquet in alcune parti (pranzo, soggiorno, corridoio).	
Descrizione:	Casa unifamiliare di civile abitazione posta nel comune di Orune (NU) in Corso Repubblica snc. Il bene la cui costruzione principale risulta essere stata realizzata anteriormente agli anni '67, è stato oggetto di alcuni interventi edilizi tra la prima metà degli anni '70 ed i primi anni '80 che lo hanno trasformato nella sua conformazione attuale. Nello specifico trattasi di n 2 fabbricati contigui con accesso indipendente dalla corte comune che insistono su lotto di terreno di mq 467. Il fabbricato residenziale principale si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva di mq 229 ca, il secondo fabbricato si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina rustica, bagno e ripostiglio per una superficie utile pari a mq 42,56. Alla casa e varie pertinenze vi si accede dalla pubblica via attraverso cancello carrabile e cortile principale. L'immobile principale si articola al piano terra in ingresso/scale, cucina, soggiorno, corridoio, pranzo, bagno, ripostiglio, ulteriore cortile interno, centrale termica. Al piano primo sono presenti corridoio, due servizi igienici, quattro camere un balcone fronte strada, un secondo balcone che da accesso ad un'ampia terrazza. Al piano terra con accesso separato dal cortile principale è presente, come accennato, una cucina rustica con bagno e ripostiglio, oltre tettoia adibita a deposito attrezzi. Nel complesso il bene si presenta in buono stato conservativo realizzato con finiture di pregio e con impianti funzionanti anche se da revisionare. Esiti di una vecchia perdita d'acqua dal servizio igienico del piano terra sono visibili nel parquet del pranzo, corridoio e soggiorno. Il bene, distinto al NCEU di Orune con il Fg. 28, mapp. 1866, cat A/3 risulta intestato alla sig.ra ****** *Omissis* ****** per la quota pari all'intero.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla proprietaria sig.ra ***** *Omissis* ****** nata a***** *Omissis* ******; inoltre vi risiede il compagno sig. ***** *Omissis* ****** nato ad ***** *Omissis* ******; il figlio della sig.ra ***** *Omissis* ******, sig. ***** *Omissis* ****** nato a ***** *Omissis* ******, con la compagna sig.na ***** *Omissis* ******.	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009