

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marceddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	6
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	19

Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1.....	33
Lotto 2.....	35
Lotto 3.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1.....	41
Lotto 2.....	42

Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2025 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 206.486,50	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.060,00	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.226,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S	47
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	47
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	47



All'udienza del 18/07/2025, il sottoscritto Ing. Marceddu Salvatore, con studio in Via Papa Giovanni Xxiii N. 73 - 08023 - Fonni (NU), email marceddu.s@gmail.com, PEC salvatore.marceddu@ingpec.eu, Tel. 349 4065675, Fax 178 2278229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S (Coord. Geografiche: 40°23'01"N 9°42'12"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T (Coord. Geografiche: 40°23'01"N 9°42'12"E)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T (Coord. Geografiche: 40°23'01"N 9°42'12"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO S

Il bene oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale (officina) sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese.

Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi.

Il locale artigianale in oggetto è attualmente adibito ad attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli ed è composto da:

ampio vano destinato alla zona di lavorazione;

ufficio;

servizi igienici.

L'accesso all'immobile avviene dal piano seminterrato.

Stato di conservazione e finiture:

L'immobile è stato edificato negli anni '90 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzione generale.

Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete.

Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni in materiale plastico industriale;

rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate di sicurezza; le porte esterne sono in ferro, mentre quelle interne sono del tipo tamburato in legno.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);

smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;

presenza della rete elettrica.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale magazzino rimessaggio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese.

Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi.

Il locale magazzino in oggetto è attualmente adibito a magazzino rimessaggio ed è composto da ampio vano destinato alla zona di magazzino e servizi igienici.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra.

Stato di conservazione e finiture:

L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale.

Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete.

Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);
smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;
presenza della rete elettrica.

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.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale adibito ad uso ufficio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese.

Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi.

Il locale ufficio in oggetto è composto da un unico vano destinato appunto ad uso ufficio.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

Stato di conservazione e finiture:

L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale.

Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete.

Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);

smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;

presenza della rete elettrica.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina:

con la strada privata individuata alla particella 241, dalla quale si accede alla viabilità pubblica rappresentata dalla S.S. 125 Orientale Sarda;

con la particella 153, che circonda l'immobile oggetto della presente stima;

con ulteriori proprietà limitrofe identificate alle particelle 242 e 244.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	380,00 mq	402,80 mq	1	402,80 mq	5,40 m	S1
Ufficio	13,50 mq	14,31 mq	1	14,31 mq	2,75 m	S1
Magazzino	40,20 mq	42,61 mq	1	42,61 mq	2,75 m	S1
Servizi igienici	9,67 mq	10,25 mq	1	10,25 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				469,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				469,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 03/02/1988	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 247
Dal 04/06/1985 al 27/06/2006	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 243
Dal 07/07/2006 al 14/02/2026	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 644, Sub. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 400 Rendita € 1.673,32 Piano S1

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	27	644	1		C3	6	400	1673,32 €	S1	
-------------------	----	-----	---	--	----	---	-----	--------------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

PRECISAZIONI

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

PATTI

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente è accessibile da stradello privato, libero e senza nessuna delimitazione. Tuttavia tale stradello appartiene catastalmente alla particella 153 del foglio 27, attualmente di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. Tale particella non è inserita nel

decreto di pignoramento. E' presente infine il vano scala censito al foglio 27 particella 644 sub. 4 e risulta un bene comune non censibile dei sub. 1-3-6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale (officina) sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. La struttura portante del sub. 1 è formata da un capannone prefabbricato costituito da pilastri in c.a.v., travi prefabbricate in c.a.p., solaio prefabbricato in c.a.p. e tamponature prefabbricate in c.a.v. tipo liscio verticale.

Il locale artigianale in oggetto è attualmente adibito ad attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli ed è composto da:

ampio vano destinato alla zona di lavorazione;

ufficio;

servizi igienici.

L'accesso all'immobile avviene dal piano seminterrato.

L'immobile è stato edificato negli anni '90 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni in materiale plastico industriale;

rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate di sicurezza; le porte esterne sono in ferro, mentre quelle interne sono del tipo tamburato in legno.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);

smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;

presenza della rete elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO S

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato ****

Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 10/02/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Becchetti	13/03/1986	5429	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	04/04/1986	1755	1409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1988 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazza	10/02/1988	8677	2011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/03/1988	1284	962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2006 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Nuoro	22/02/2006	135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Nuoro	16/05/2006	4790	3236

		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 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Nuoro il 11/08/2006
 Reg. gen. 8532 - Reg. part. 1549
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: Notaio Lomonte Paolo
 Data: 03/08/2006
 N° repertorio: 7133
 N° raccolta: 3178
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Nuoro il 09/03/2007
 Reg. gen. 2689 - Reg. part. 457
 Quota: 1/1
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 170.000,00
 Rogante: Notaio Lomonte Paolo
 Data: 07/03/2007
 N° repertorio: 7622
 N° raccolta: 3556

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura, ammonta a € 0,00 (zero/00). Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) di tassa fissa alla quale si devono aggiungere € 200,00 (duecento/00) di imposta fissa. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) + € 59,00 (cinquantanove/00) di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0,50% del valore dell'immobile liberato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 – PidL Macusori (Area produttiva)

Parametri urbanistici principali

Compartimento minimo di intervento

Intervento riferito all'intero comparto.

Superficie minima: 8.000 mq

Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato.

Indice di copertura 0,40 mq/mq

Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8)

Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra

Altezza massima: 8,50 m

Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate.

Distanze e viabilità

Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi)

Distanza dal ciglio strada:

5 m (strade di piano attuativo)

30 m (SS125 e SS129)

20 m (strade provinciali)

10 m (altre strade)

Distanza tra edifici: minimo 10 m

Distanza dai confini: minimo 5 m

Parcheggi e standard urbanistici

Dotazione minima spazi pubblici (standard):

20% della superficie del comparto

Di questo, 50% destinato all'Amministrazione

Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali:

100 mq ogni 80 mq di superficie lorda

Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989)

Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda

Presenza di residenza

Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti.

Vietati:

Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe

Attività incompatibili con la zona

Modalità attuative

Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati.

Prima del rilascio titoli edilizi:

verifica opere di urbanizzazione

cessione aree servizi

eventuale collaudo urbanizzazioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orosei, nonché dalla verifica degli atti amministrativi depositati, risulta che l'immobile sito in Orosei, località "Macusori", distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 644, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 78 (73) del 08/11/1986, Prot. n. 5856;

Concessione Edilizia n. 96 del 16/06/1988, Prot. n. 2788;

Concessione Edilizia n. 37 (149) del 21/06/1986, Prot. n. 3295;

Variante in corso d'opera, di cui alla comunicazione Prot. n. 6113 del 09/02/1999 – Pratica edilizia n. 21/99, con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con Verbale n. 21 del 08/02/1999.

A seguito di sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici assentiti, sono emerse alcune difformità edilizie, principalmente riconducibili a scostamenti dimensionali e modeste variazioni distributive interne.

Parte delle difformità riscontrate rientra nei limiti delle tolleranze costruttive pari al 2%, come previste dalla normativa edilizia vigente, e pertanto non rilevanti ai fini sanzionatori;

Ulteriori difformità, pur eccedendo tali limiti, risultano sanabili mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 della L.R. Sardegna n. 23 dell'11/10/1985, in quanto sussiste il requisito della doppia conformità urbanistica, ossia: conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera (anni 1986-1999); conformità alla disciplina urbanistica vigente allo stato attuale.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'immobile risulta suscettibile di regolarizzazione amministrativa.

La pratica di accertamento di conformità, comprensiva di oneri concessori, diritti di segreteria e competenze tecniche professionali, può essere stimata in via prudenziale e sommaria in circa: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina:

con la strada privata individuata alla particella 241, dalla quale si accede alla viabilità pubblica rappresentata dalla S.S. 125 Orientale Sarda;

con la particella 153, che circonda l'immobile oggetto della presente stima;

con ulteriori proprietà limitrofe identificate alle particelle 242 e 244.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	225,14 mq	238,65 mq	1	238,65 mq	2,85 m	T
Servizi igienici	10,85 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				250,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 03/02/1988	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 247
Dal 04/06/1985 al 27/06/2006	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 243
Dal 07/07/2006 al 29/04/2010	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 644, Sub. 2 Categoria F3
Dal 29/04/2010 al 14/02/2026	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 644, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 223 Rendita € 391,58 Piano T

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	644	6		C2	1	223		391,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

PRECISAZIONI

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

PATTI

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato ****

Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come magazzino rimessaggio collegato all'attività sopra descritta.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente è accessibile da stradello privato, libero e senza nessuna delimitazione. Tuttavia tale stradello appartiene catastalmente alla particella 153 del foglio 27, attualmente di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. Tale particella non è inserita nel decreto di pignoramento. E' presente infine il vano scala censito al foglio 27 particella 644 sub. 4 e risulta un bene comune non censibile dei sub. 1-3-6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale magazzino rimessaggio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. La struttura portante del sub. 6 è in blocchi portanti in cls vibrocompresso e solai in laterocemento. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi.

Il locale magazzino in oggetto è attualmente adibito a magazzino rimessaggio ed è composto da ampio vano destinato alla zona di magazzino e servizi igienici.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra.

Stato di conservazione e finiture:

L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale.

Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete.

Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);

smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;

presenza della rete elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come magazzino rimessaggio collegato all'attività sopra descritta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 10/02/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Becchetti	13/03/1986	5429	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	04/04/1986	1755	1409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1988 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazza	10/02/1988	8677	2011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/03/1988	1284	962

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2006 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Nuoro	22/02/2006	135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Nuoro	16/05/2006	4790	3236
		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 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Nuoro il 11/08/2006
 Reg. gen. 8532 - Reg. part. 1549
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: Notaio Lomonte Paolo
 Data: 03/08/2006

N° repertorio: 7133

N° raccolta: 3178

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile

Iscritto a Nuoro il 09/03/2007

Reg. gen. 2689 - Reg. part. 457

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Notaio Lomonte Paolo

Data: 07/03/2007

N° repertorio: 7622

N° raccolta: 3556

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025

Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura, ammonta a € 0,00 (zero/00). Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) di tassa fissa alla quale si devono aggiungere € 200,00 (duecento/00) di imposta fissa. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) + € 59,00 (cinquantanove/00) di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0,50% del valore dell'immobile liberato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 – PidL Macusori (Area produttiva)

Parametri urbanistici principali

Compartimento minimo di intervento

Intervento riferito all'intero comparto.

Superficie minima: 8.000 mq

Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato.

Indice di copertura 0,40 mq/mq

Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8)

Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra

Altezza massima: 8,50 m

Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate.

Distanze e viabilità

Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi)

Distanza dal ciglio strada:

5 m (strade di piano attuativo)

30 m (SS125 e SS129)

20 m (strade provinciali)

10 m (altre strade)

Distanza tra edifici: minimo 10 m

Distanza dai confini: minimo 5 m

Parcheggi e standard urbanistici

Dotazione minima spazi pubblici (standard):

20% della superficie del comparto

Di questo, 50% destinato all'Amministrazione

Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali:

100 mq ogni 80 mq di superficie lorda

Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989)

Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda

Presenza di residenza

Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti.

Vietati:

Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe

Attività incompatibili con la zona

Modalità attuative

Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati.

Prima del rilascio titoli edilizi:

verifica opere di urbanizzazione

cessione aree servizi

eventuale collaudo urbanizzazioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orosei, nonché dalla verifica degli atti amministrativi depositati, risulta che l'immobile sito in Orosei, località "Macusori", distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 644, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 78 (73) del 08/11/1986, Prot. n. 5856;

Concessione Edilizia n. 96 del 16/06/1988, Prot. n. 2788;

Concessione Edilizia n. 37 (149) del 21/06/1986, Prot. n. 3295;

Variante in corso d'opera, di cui alla comunicazione Prot. n. 6113 del 09/02/1999 – Pratica edilizia n. 21/99, con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con Verbale n. 21 del 08/02/1999.

A seguito di sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici assentiti, sono emerse alcune

difformità edilizie, principalmente riconducibili a scostamenti dimensionali e modeste variazioni distributive interne.

Parte delle difformità riscontrate rientra nei limiti delle tolleranze costruttive pari al 2%, come previste dalla normativa edilizia vigente, e pertanto non rilevanti ai fini sanzionatori;

Ulteriori difformità, pur eccedendo tali limiti, risultano sanabili mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 della L.R. Sardegna n. 23 dell'11/10/1985, in quanto sussiste il requisito della doppia conformità urbanistica, ossia: conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera (anni 1986-1999); conformità alla disciplina urbanistica vigente allo stato attuale.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'immobile risulta suscettibile di regolarizzazione amministrativa. La pratica di accertamento di conformità, comprensiva di oneri concessori, diritti di segreteria e competenze tecniche professionali, può essere stimata in via prudenziale e sommaria in circa: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina:

con la strada privata individuata alla particella 241, dalla quale si accede alla viabilità pubblica rappresentata dalla S.S. 125 Orientale Sarda; con la particella 153, che circonda l'immobile oggetto della presente stima; con ulteriori proprietà limitrofe identificate alle particelle 242 e 244.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	50,17 mq	53,18 mq	1	53,18 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 03/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 247
Dal 04/06/1985 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 243
Dal 07/07/2006 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 644, Sub. 2 Categoria F3
Dal 29/04/2010 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 644, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2.5 Rendita € 451,90 Piano T

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	644	5		A10	2	2.5		451,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

PRECISAZIONI

A seguito di istanza di rettifica presentata dal sottoscritto CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G.E. n. 12/2025, volta alla correzione dei dati anagrafici del proprietario esecutato relativamente agli immobili siti nel Comune di Orosei (Foglio 27, particella 644 sub. 1-5-6), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro ha provveduto all'aggiornamento richiesto, come da ricevuta di registrazione prot. n. ENTRATE.AGEDP-NU.REGISTRO UFFICIALE.7838.30/01/2026 del 04/02/2026, con esito "Registrato" per tutti gli identificativi catastali interessati.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

PATTI

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come ufficio collegato all'attività sopra descritta.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressoché dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente è accessibile da stradello privato, libero e senza nessuna delimitazione. Tuttavia tale stradello appartiene catastalmente alla particella 153 del foglio 27, attualmente di proprietà di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. Tale particella non è inserita nel decreto di pignoramento. E' presente infine il vano scala censito al foglio 27 particella 644 sub. 4 e risulta un bene comune non censibile dei sub. 1-3-6.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale adibito ad uso ufficio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. La struttura portante del sub. 5 è in blocchi portanti in cls vibrocompresso e solai in laterocemento. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi.

Il locale ufficio in oggetto è composto da un unico vano destinato appunto ad uso ufficio.

L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura.

Stato di conservazione e finiture:

L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale.

Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete.

Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione:

pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento;

pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne.

Impianti:

Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento;

Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Urbanizzazioni:

L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria:

assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico);

smaltimento reflui tramite fossa Imhoff;

presenza della rete elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come ufficio collegato all'attività sopra descritta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 10/02/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Becchetti	13/03/1986	5429	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	04/04/1986	1755	1409
		Registrazione			
Dal 10/02/1988 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mazza	10/02/1988	8677	2011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	03/03/1988	1284	962
		Registrazione			
Dal 22/02/2006 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Nuoro	22/02/2006	135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Nuoro	16/05/2006	4790	3236
		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 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile
Iscritto a Nuoro il 11/08/2006
Reg. gen. 8532 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Lomonte Paolo
Data: 03/08/2006
N° repertorio: 7133
N° raccolta: 3178
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto notarile
Iscritto a Nuoro il 09/03/2007
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 457
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Lomonte Paolo
Data: 07/03/2007
N° repertorio: 7622
N° raccolta: 3556

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura, ammonta a € 0,00 (zero/00). Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) di tassa fissa alla quale si devono aggiungere € 200,00 (duecento/00) di imposta fissa. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura, ammonta a 35,00 (trentacinque/00) + € 59,00 (cinquantanove/00) di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0,50% del valore dell'immobile liberato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 – PidL Macusori (Area produttiva)

Parametri urbanistici principali

Compartimento minimo di intervento

Intervento riferito all'intero comparto.

Superficie minima: 8.000 mq

Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato.

Indice di copertura 0,40 mq/mq

Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8)

Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra

Altezza massima: 8,50 m

Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate.

Distanze e viabilità

Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi)

Distanza dal ciglio strada:

5 m (strade di piano attuativo)

30 m (SS125 e SS129)

20 m (strade provinciali)

10 m (altre strade)

Distanza tra edifici: minimo 10 m

Distanza dai confini: minimo 5 m

Parcheggi e standard urbanistici

Dotazione minima spazi pubblici (standard):

20% della superficie del comparto

Di questo, 50% destinato all'Amministrazione

Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali:

100 mq ogni 80 mq di superficie lorda

Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989)

Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda

Presenza di residenza

Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti.

Vietati:

Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe

Attività incompatibili con la zona

Modalità attuative

Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati.

Prima del rilascio titoli edilizi:

verifica opere di urbanizzazione

cessione aree servizi

eventuale collaudo urbanizzazioni

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orosei, nonché dalla verifica degli atti amministrativi depositati, risulta che l'immobile sito in Orosei, località "Macusori", distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mappale 644, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 78 (73) del 08/11/1986, Prot. n. 5856;

Concessione Edilizia n. 96 del 16/06/1988, Prot. n. 2788;

Concessione Edilizia n. 37 (149) del 21/06/1986, Prot. n. 3295;

Variante in corso d'opera, di cui alla comunicazione Prot. n. 6113 del 09/02/1999 – Pratica edilizia n. 21/99, con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con Verbale n. 21 del 08/02/1999.

A seguito di sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici assentiti, sono emerse alcune difformità edilizie, principalmente riconducibili a scostamenti dimensionali e modeste variazioni distributive interne.

Parte delle difformità riscontrate rientra nei limiti delle tolleranze costruttive pari al 2%, come previste dalla normativa edilizia vigente, e pertanto non rilevanti ai fini sanzionatori;

Ulteriori difformità, pur eccedendo tali limiti, risultano sanabili mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 della L.R. Sardegna n. 23 dell'11/10/1985, in quanto sussiste il requisito della doppia conformità urbanistica, ossia: conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera (anni 1986-1999); conformità alla disciplina urbanistica vigente allo stato attuale.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'immobile risulta suscettibile di regolarizzazione amministrativa.

La pratica di accertamento di conformità, comprensiva di oneri concessori, diritti di segreteria e competenze tecniche professionali, può essere stimata in via prudenziale e sommaria in circa: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S

Il bene oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale (officina) sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale artigianale in oggetto è attualmente adibito ad attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli ed è composto da: ampio vano destinato alla zona di lavorazione; ufficio; servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano seminterrato. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '90 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni in materiale plastico industriale; rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate di sicurezza; le porte esterne sono in ferro, mentre quelle interne sono del tipo tamburato in legno. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di

adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 211.486,50

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Orosei in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale inerenti i fabbricati aventi caratteristiche estetiche ed architettoniche simili. La consultazione di un adeguato numero di agenzie immobiliari locali ha permesso di avere dei dati sufficienti di raffronto in merito agli importi finali delle compravendite locali effettuate negli ultimi dodici mesi. Valutata la zona di ubicazione del fabbricato e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore dell'immobile viene eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento sfavorevole e a favore che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità. Il valore commerciale del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili ricapitolate: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. In particolare, per la definizione del valore dell'immobile, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al I semestre 2025: essi per il Comune di Orosei, nei locali officina, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 450,00 - 610,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 450,0 euro (quattrocentocinquanta/00). A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S	469,97 mq	450,00 €/mq	€ 211.486,50	100,00%	€ 211.486,50
Valore di stima:					€ 211.486,50

Valore di stima: € 211.486,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 206.486,50

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato, oltre alla regolarizzazione catastale per le difformità sopra descritte.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale magazzino rimessaggio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale magazzino in oggetto è attualmente adibito a magazzino rimessaggio ed è composto da ampio vano destinato alla zona di magazzino e servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 100.060,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Orosei in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale inerenti i fabbricati aventi caratteristiche estetiche ed architettoniche similari. La consultazione di un adeguato numero di agenzie immobiliari locali ha permesso di avere dei dati sufficienti di raffronto in merito agli importi finali delle compravendite locali effettuate negli ultimi dodici mesi. Valutata la zona di ubicazione del fabbricato e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore dell'immobile viene eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la

consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento sfavorevole e a favore che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità. Il valore commerciale del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili ricapitolate: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. In particolare, per la definizione del valore dell'immobile, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al I semestre 2025: essi per il Comune di Orosei, nei locali magazzino, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 400,00 - 610,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 400,00 euro (quattrocento/00). A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	250,15 mq	400,00 €/mq	€ 100.060,00	100,00%	€ 100.060,00
Valore di stima:					€ 100.060,00

Valore di stima: € 100.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 95.060,00

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni

riscontrate rispetto allo stato autorizzato, oltre alla regolarizzazione catastale per le difformità sopra descritte.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale adibito ad uso ufficio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale ufficio in oggetto è composto da un unico vano destinato appunto ad uso ufficio. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 5, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 37.226,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Orosei in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale inerenti i fabbricati aventi caratteristiche estetiche ed architettoniche simili. La consultazione di un adeguato numero di agenzie immobiliari locali ha permesso di avere dei dati sufficienti di raffronto in merito agli importi finali delle compravendite locali effettuate negli ultimi dodici mesi. Valutata la zona di ubicazione del fabbricato e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore dell'immobile viene eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento sfavorevole e a favore che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità. Il valore commerciale del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili ricapitolate: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. In particolare, per la definizione del valore dell'immobile, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al I semestre 2025: essi per il Comune di Orosei, nei locali ufficio, è emerso che unità immobiliari

similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 700,00 - 1200.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700.0 euro (settecento/00). A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T	53,18 mq	700,00 €/mq	€ 37.226,00	100,00%	€ 37.226,00
Valore di stima:					€ 37.226,00

Valore di stima: € 37.226,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 32.226,00

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) per gli abusi riscontrati che potranno essere sanati mediante pratica di accertamento di conformità che dovrà comunque essere presentata per le difformità prospettiche, di volumi e superfici e della diversa distribuzione degli spazi interni riscontrate rispetto allo stato autorizzato, oltre alla regolarizzazione catastale per le difformità sopra descritte.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - accesso atti agenzia entrate_12_2025
- ✓ Altri allegati - certificazione notarile ex art. 567 cpc
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia P. E. N. 73 DEL 1986 Cossu Franco Felice
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia P. E. N. 96 DEL 1988 Cossu Paolino
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia P. E. N. 149 DEL 1985 Cossu Paolino
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia P. E. N.21 DEL 1999 Cossu Franco Felice
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - elenco immobili particella 644
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Ortofoto - Foto aerea
- ✓ Atto di provenienza - Ipoteca 2006
- ✓ Atto di provenienza - Ipoteca 2007
- ✓ Foto - LOTTO 1_Fotografie sub. 1
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1_Quotazioni OMI
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 1_Visura sub.1
- ✓ Foto - LOTTO 2_Fotografie sub. 6
- ✓ Altri allegati - LOTTO 2_Quotazioni OMI
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 2_Visura sub.6
- ✓ Foto - LOTTO 3_Fotografie sub. 5
- ✓ Altri allegati - LOTTO 3_Quotazioni OMI
- ✓ Visure e schede catastali - LOTTO 3_Visura sub.5
- ✓ Altri allegati - Rettifica dati anagrafici Agenzia Entrate Territorio
- ✓ Altri allegati - Accesso atti comune RGE 12_2025
- ✓ Tavola del progetto - stralcio norme PUC
- ✓ Tavola del progetto - stralcio PUC

- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 16012026
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 22102025
- ✓ Visure e schede catastali - visura ex particella 243 ct
- ✓ Visure e schede catastali - visura ex particella 247 ct
- ✓ Visure e schede catastali - visura stradello particella 153
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 1_Planimetria catastale sub.1
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 2_Planimetria catastale sub.6
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO 3_Planimetria catastale sub.5

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S

Il bene oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale (officina) sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale artigianale in oggetto è attualmente adibito ad attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli ed è composto da: ampio vano destinato alla zona di lavorazione; ufficio; servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano seminterrato. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '90 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni in materiale plastico industriale; rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate di sicurezza; le porte esterne sono in ferro, mentre quelle interne sono del tipo tamburato in legno. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 1, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 – PidL Macusori (Area produttiva) Parametri urbanistici principali Compartimento minimo di intervento Intervento riferito all'intero comparto. Superficie minima: 8.000 mq Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato. Indice di copertura 0,40 mq/mq Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8) Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra Altezza massima: 8,50 m Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate. Distanze e viabilità Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi) Distanza dal ciglio strada: 5 m (strade di piano attuativo) 30 m (SS125 e SS129) 20 m (strade provinciali) 10 m (altre strade) Distanza tra edifici: minimo 10 m Distanza dai confini: minimo 5 m Parcheggi e standard urbanistici Dotazione minima spazi pubblici (standard): 20% della superficie del comparto Di questo, 50% destinato all'Amministrazione Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali: 100 mq ogni 80 mq di superficie lorda Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989) Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda Presenza di residenza Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti. Vietati: Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe Attività incompatibili con la zona Modalità attuative Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati. Prima del rilascio titoli edilizi: verifica opere di urbanizzazione cessione aree servizi eventuale collaudo urbanizzazioni

Prezzo base d'asta: € 206.486,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale magazzino rimessaggio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale magazzino in oggetto è attualmente adibito a magazzino rimessaggio ed è composto da ampio vano destinato alla zona di magazzino e servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 - PidL Macusori (Area produttiva) Parametri urbanistici principali Compartimento minimo di intervento Intervento riferito all'intero comparto. Superficie minima: 8.000 mq Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato. Indice di copertura 0,40 mq/mq Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8) Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra Altezza massima: 8,50 m Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate. Distanze e viabilità Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi) Distanza dal ciglio strada: 5 m (strade di piano attuativo) 30 m (SS125 e SS129) 20 m (strade provinciali) 10 m (altre strade) Distanza tra edifici: minimo 10 m Distanza dai confini: minimo 5 m Parcheggi e standard urbanistici Dotazione minima spazi pubblici (standard): 20% della superficie del comparto Di questo, 50% destinato all'Amministrazione Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali: 100 mq ogni 80 mq di superficie lorda Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989) Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda Presenza di residenza Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti. Vietati: Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe Attività incompatibili con la zona Modalità attuative Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati. Prima del rilascio titoli edilizi: verifica opere di urbanizzazione cessione aree servizi eventuale collaudo urbanizzazioni

Prezzo base d'asta: € 95.060,00

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale adibito ad uso ufficio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale ufficio in oggetto è composto da un unico vano destinato appunto ad uso ufficio. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 5, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in zona D1.1 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Orosei. Tra le sottosezioni D1 è ricompresa: D1.1 - PidL Macusori (Area produttiva) Parametri urbanistici principali Compartimento minimo di intervento Intervento riferito all'intero comparto. Superficie minima: 8.000 mq Possibile attuazione tramite piano attuativo unitario o convenzionato. Indice di copertura 0,40 mq/mq Lotto minimo 800 mq (nelle D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.8) Altezza massima edifici Massimo 2 piani fuori terra Altezza massima: 8,50 m Ammesse deroghe motivate per esigenze produttive documentate. Distanze e viabilità Strade di lottizzazione: larghezza minima 12 m (9 m carreggiata + 3 m marciapiedi) Distanza dal ciglio strada: 5 m (strade di piano attuativo) 30 m (SS125 e SS129) 20 m (strade provinciali) 10 m (altre strade) Distanza tra edifici: minimo 10 m Distanza dai confini: minimo 5 m Parcheggi e standard urbanistici Dotazione minima spazi pubblici (standard): 20% della superficie del comparto Di questo, 50% destinato all'Amministrazione Nei nuovi insediamenti commerciali/direzionali: 100 mq ogni 80 mq di superficie lorda Escluse sedi viarie, incluse aree di cessione Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc (L. 122/1989) Attività commerciali/direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda Presenza di residenza Consentita solo per il personale addetto alla sorveglianza/manutenzione impianti. Vietati: Insediamenti di industrie/classi nocive di I classe Attività incompatibili con la zona Modalità attuative Interventi subordinati a strumenti attuativi già approvati o convenzionati. Prima del rilascio titoli edilizi: verifica opere di urbanizzazione cessione aree servizi eventuale collaudo urbanizzazioni

Prezzo base d'asta: € 32.226,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.486,50

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	469,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da laboratorio artigianale (officina) sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale artigianale in oggetto è attualmente adibito ad attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli ed è composto da: ampio vano destinato alla zona di lavorazione; ufficio; servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano seminterrato. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '90 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni in materiale plastico industriale; rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, alcuni dotati di inferriate di sicurezza; le porte esterne sono in ferro, mentre quelle interne sono del tipo tamburato in legno. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.060,00

Bene N° 2 - Magazzino	
Ubicazione:	Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	250,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un locale magazzino rimessaggio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale magazzino in oggetto è attualmente adibito a magazzino rimessaggio ed è composto da ampio vano destinato alla zona di magazzino e servizi igienici. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come magazzino rimessaggio collegato all'attività sopra descritta.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.226,00

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Orosei (NU) - Località Macusori, 08028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 644, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	53,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione. Tuttavia, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dagli infissi obsoleti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un locale adibito ad uso ufficio sito in Località Macusori, nel Comune di Orosei, in posizione strategica a ridosso della S.S. 125 Orientale Sarda, al di fuori del centro abitato e in prossimità della zona artigianale del paese. Il contesto edilizio circostante è caratterizzato		

	prevalentemente da immobili a destinazione artigianale, utilizzati durante tutto l'anno, costituiti in gran parte da fabbricati prefabbricati e capannoni produttivi. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 4 unità immobiliari, comprendenti magazzini, depositi, locali ad uso artigianale e appartamenti a destinazione residenziale. Sono presenti spazi comuni, quali il vano scala, mentre il cortile d'ingresso risulta intestato a terzi. Il locale ufficio in oggetto è composto da un unico vano destinato appunto ad uso ufficio. L'accesso all'immobile avviene dal piano terra attraverso il subalterno 6 consistente in un magazzino di proprietà del esecutato e oggetto della stessa procedura. Stato di conservazione e finiture: L'immobile è stato edificato negli anni '99-2000 e nel corso del tempo ha subito limitati interventi manutentivi; pertanto necessita di interventi di manutenzione generale. Esternamente il fabbricato risulta completamente ultimato e in condizioni complessivamente discrete. Le finiture interne si presentano in sufficiente stato di conservazione: pareti intonacate con intonaco civile liscio a base di calce e cemento; pavimentazioni e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli di accesso sono dotati di serranda in ferro; le porte esterne sono in pvc, come anche quelle interne. Impianti: Impianto idrico e fognario: realizzati posteriormente all'entrata in vigore della Legge 46/1990, necessitano di verifiche e interventi di adeguamento; Impianto elettrico: oggetto di successivi interventi di manutenzione, si presenta in discreto stato di conservazione; Impianto di riscaldamento: non presente. Urbanizzazioni: L'area è dotata parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria: assenza di rete idrica pubblica (presenza di deposito idrico); smaltimento reflui tramite fossa Imhoff; presenza della rete elettrica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Come riscontrato nel verbale redatto dall'I.V.G. e dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 16/01/2026, l'immobile oggetto di procedura risulta occupato in modo stabile e continuativo dal proprietario esecutato **** Omissis ****, il quale vi esercita attività di assistenza e riparazione nautica e di autoveicoli, nonché dal fratello **** Omissis ****, titolare di distinta ditta individuale. Pur trattandosi di imprese formalmente autonome, entrambe le attività vengono svolte all'interno del medesimo locale. Il bene oggetto di stima viene utilizzato come ufficio collegato all'attività sopra descritta.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO S

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ MACUSORI, 08028, PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Tribunale Nuoro il 26/02/2025
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura