

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marceddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.
promossa da

Spring SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05074030262

contro

***omissis**

***omissis**

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Bar ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15

Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.610,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 282.303,90	28

All'udienza del 26/07/2022, 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 29/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: N 40°19'07" - E 9°17'07")
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T (Coord. Geografiche: N 40°19'08" - E 9°19'04")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A NUORO (NU) - VIA DEGLI ANEMONI N. 9, PIANO S1-T-1

Immobile residenziale sito in Via degli Anemoni n. 9 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via degli Anemoni n. 9, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale monofamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo villetta con tre luci minime e giardino circostante. In particolare, il bene oggetto di stima consta in tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, con giardino circostante ad uso esclusivo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa, una cucina rustica, una cantina e alcuni vani destinati a vuoto sanitario; al piano terra è presente un vano ingresso dal cortile, soggiorno, cucina, una zona pranzo-salotto, bagno e verande-balconi; una scala a vista sul soggiorno conduce al piano primo composto da n.2 camere da letto, vano pluriuso, bagno e una scala a chiocciola conduce ad un soppalco non abitabile adibito a ripostiglio. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche ed mediocri condizioni di conservazione, in particolare al piano seminterrato e terra sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con persiane in pvc color legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90. E' presente una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mentre non è presente l'impianto di raffrescamento. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

BENE N° 2 - BAR UBICATO A NUORO (NU) - VIA AOSTA N. 1, PIANO T

Immobile commerciale sito in Via Aosta n. 1 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Aosta n. 1, in una zona centrale della città. La maggior parte

dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, con diverse attività direzionali e commerciali a contorno degli stessi. In particolare, il bene oggetto di stima consta in un unità immobiliare ad uso commerciale bar, ubicata al piano terra di un palazzo prevalentemente adibito ad uso residenziale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un locale adibito a bar composto da un ampia sala, un vano cucina, un vano magazzino e dei vani servizi igienici per la superficie netta di circa 155 mq. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche. Esternamente l'immobile è dotato di una tettoia coperta aperta su tre lati ma non ricade nella procedura in oggetto, essendo un'altra unità immobiliare. Le finiture interne sono in buon stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90 e ss.mm.ii.. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene alimentata tramite scaldabagno elettrico. Viene accorpata alla presente procedura la RGE n. 55/2023 ovvero l'ingresso del bar composto da un'area facente parte degli standard di parcheggio obbligatori del complesso immobiliare, suddivisa allo stato attuale da una tettoia aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori), avente destinazione commerciale (non autorizzata urbanisticamente) e in parte da area parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1

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

*omissis

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

- omissis
- omissis

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a NORD-EST con la particella 2073, a SUD-EST con le particelle 940/2560, a NORD-OVEST con la particella 1327 e a SUD-OVEST con la via degli Anemoni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cucina rustica	38,20 mq	45,84 mq	0.5	22,92 mq	2,65 m	S1
Cantina	13,54 mq	16,25 mq	0.2	3,25 mq	2,65 m	S1
Autorimessa	28,44 mq	34,13 mq	1	34,13 mq	2,65 m	S1
Lavanderia-wc	5,50 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	2,65 m	S1
Ripostiglio	6,50 mq	7,10 mq	1	7,10 mq	2,65 m	S1
Centrale termica	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,65 m	S1
Tettoia	13,25 mq	13,25 mq	0.4	5,30 mq	2,65 m	S1
Vano scala	3,50 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	2,70 m	S1-T
Cucina	10,12 mq	12,14 mq	1	12,14 mq	2,70 m	T
Pranzo-salotto	20,06 mq	24,07 mq	1	24,07 mq	2,70 m	T
Ingresso	3,29 mq	3,95 mq	1	3,95 mq	2,70 m	T
Bagno	6,95 mq	8,34 mq	1	8,34 mq	2,70 m	T
Soggiorno	31,50 mq	37,80 mq	1	37,80 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	6,75 mq	6,75 mq	0.25	1,69 mq	0,00 m	T
Veranda	11,18 mq	11,18 mq	0.95	10,62 mq	0,00 m	T
Veranda	5,32 mq	5,32 mq	0.95	5,05 mq	0,00 m	T
Camera	22,56 mq	27,07 mq	1	27,07 mq	2,60 m	1

Camera	18,73 mq	22,47 mq	1	22,47 mq	2,70 m	1
Pluriuso	8,53 mq	10,24 mq	1	10,24 mq	2,70 m	1
Bagno	9,22 mq	11,06 mq	1	11,06 mq	2,70 m	1
Disimpegno	11,33 mq	13,60 mq	1	13,60 mq	2,70 m	1
Soppalco praticabile	10,20 mq	12,24 mq	1	12,24 mq	1,60 m	2
Balcone scoperto	8,42 mq	8,42 mq	0.25	2,10 mq	0,00 m	1
Veranda	8,71 mq	8,71 mq	0.95	8,27 mq	0,00 m	1
Giardino	283,00 mq	283,00 mq	0.18	50,94 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				349,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				349,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2001 al 04/04/2003	omissis	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 2072 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 408
Dal 04/04/2003 al 15/01/2022	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 2072 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 58.231,00 Piano S-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	2072			A7	1	5.5	153 mq	582,31 €	S-T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Le difformità riscontrate riguardano diverse destinazioni d'uso di alcuni vani, nonché differenti misure negli spazi interni. Le variazioni catastali sopra citate vengono quantificate in € 1.500,00.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. durante il sopralluogo del 09/11/2022, l'immobile risulta occupato in modo permanente dai proprietari esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato conservativo ad eccezione del piano seminterrato e terra nei quali sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un fabbricato di civile abitazione consta in tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, con giardino circostante ad uso esclusivo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa, una cucina rustica, una cantina e alcuni vani destinati a vuoto sanitario; al piano terra è presente un vano ingresso dal cortile, soggiorno, cucina, una zona pranzo-salotto, bagno e verande-balconi; una scala a vista sul soggiorno conduce al piano primo composto da n.2 camere da letto, vano pluriuso, bagno e una scala a chiocciola conduce ad un soppalco non abitabile adibito a ripostiglio. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche ed mediocri condizioni di conservazione, in particolare al piano seminterrato e terra sono

presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con persiane in pvc color legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90. E' presente una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mentre non è presente l'impianto di raffrescamento. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in modo permanente dai proprietari esecutati

A seguito di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate con pec trasmessa il 17/11/2022, non si ha avuto nessun riscontro in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione per l'immobile in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2002 al 15/01/2023	omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Goveani Roberto	19/09/2002	49062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	06/03/2002	3306	2809
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 15/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a OLBIA il 06/11/2002
Reg. gen. 12955 - Reg. part. 1410
Quota: 1/1
Importo: € 31.500,00
A favore di Banca CIS spa
Contro **omissis**
Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Goveani Roberto
Data: 29/10/2002
N° repertorio: 55286
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a OLBIA il 13/09/2012
Reg. gen. 8698 - Reg. part. 780
Quota: 1/1
Importo: € 304.000,00
A favore di Banca di Sassari
Contro **omissis**
Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Goveani Roberto
N° repertorio: 113150
N° raccolta: 38902

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
Trascritto a OLBIA il 26/02/2002
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 2809
Quota: 1/1
A favore di
Contro **omissis**
Formalità a carico dell'acquirente
- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a NUORO il 29/11/2016
Reg. gen. 11388 - Reg. part. 9054
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ufficio Giudiziario Tribunale di Nuoro il 24/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 994

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 nel lotto A2 in località "CITTA GIARDINO" nel piano di lottizzazione C1-20 dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nuoro. La zona C1-20 è la zona di espansione residenziale.

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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n. 82 del 09/06/2000. Detto fabbricato risulta avere difformità di superfici e volumi rispetto a quanto previsto nel progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti è evidente un eccesso di superficie coperta e di volumetria rispetto a quanto previsto dagli standard urbanistici del piano urbanistico vigente. Sulla base delle norme dettate dal DPR 380/2001 e dalla L. 47/1985, gli illeciti riscontrati non sono sanabili in quanto i volumi realizzati in difformità risultano superiori a superfici e volumi massimi consentiti. La demolizione dei manufatti murari abusivi non può tuttavia avvenire senza arrecare grave pregiudizio alla restante parte dell'edificio, eseguita con modalità conformi alle prescrizioni comunali. Il fabbricato allo stato attuale quindi può essere sanato solo ed esclusivamente avvalendosi di quanto previsto dall'art.12 L.47/85 così come sostituito dall'art. 346 del D.P.R. 380/01 il quale nel comma 2 afferma che "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale". In funzione delle difformità rilevate, non è possibile allo stato attuale definire con esattezza i costi per rendere conforme l'immobile oggetto di perizia. Tali spese potranno essere definite puntualmente solo in fase di istruttoria da parte degli uffici competenti, pertanto si effettuerà un deprezzamento del bene in percentuale sulla base del valore di mercato individuato. Tale percentuale è da stimarsi nell'ordine del 40% e contemplando tutte le spese per le sanzioni penali e amministrative, spese tecniche, aggiornamento catastale e quanto altro necessario per rendere conforme il



ASTE GIUDIZIARIE®
bene. Tutte le spese resteranno a carico dell'acquirente.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

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

- **omissis**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
12 di 29



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

- **omissis**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a NORD-OVEST con la particella 2274 sub. 77-78-79-80 del Foglio 52, a SUD-EST con la particella 2274 sub. 75 del Foglio 52, a NORD-EST con la particella 2274 sub. 62-75-105 del Foglio 52 e a SUD-OVEST con le particelle 14-2277 del Foglio 52.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cucina	19,16 mq	22,99 mq	1	22,99 mq	3,90 m	T
Magazzino	14,28 mq	17,14 mq	1	17,14 mq	3,90 m	T
Sala bar	105,50 mq	126,60 mq	1	126,60 mq	3,90 m	T
Blocco bagni	16,16 mq	19,39 mq	1	19,39 mq	3,90 m	T
Posto auto scoperto	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	T
Posto auto coperto	70,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2001 al 04/04/2003	omissis	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 2892 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 6437
Dal 04/04/2003 al 15/01/2022	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2274, Sub. 81 Categoria F1 C.U., Cons. 135

Dal 04/04/2003 al 15/01/2022	omissis	Superficie catastale 135 mq Piano T
		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2274, Sub. 104 Categoria C1 C1.1 Superficie catastale 147 mq Rendita € 3.203,79 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	52	2274	104		C1	3		147 mq	3203,79 €	T	
	52	2274	81		F1	U	135	135 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Le difformità riscontrate riguardano diverse destinazioni d'uso di alcuni vani, nonché differenti misure negli spazi interni. Anche per la particella 81 si rilevano alcune difformità catastali.

Le variazioni catastali sopra citate vengono quantificate in € 2.500,00.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. durante il sopralluogo del 09/11/2022, l'immobile risulta utilizzato in modo permanente dal proprietario esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune che comprende l'unità immobiliare interessata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consta in un unità immobiliare ad uso commerciale bar, ubicata al piano terra di un palazzo prevalentemente adibito ad uso residenziale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un locale adibito a bar composto da un ampia sala, un vano cucina, un vano magazzino e dei vani servizi igienici per la superficie netta di circa 155 mq. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche. Esternamente l'immobile è dotato di una tettoia coperta aperta su tre lati ma non ricade nella procedura in oggetto, essendo un'altra unità immobiliare. Le finiture interne sono in buon stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90 e ss.mm.ii. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene alimentata tramite scaldabagno elettrico. Viene accorpata alla presente procedura la RGE n. 55/2023 ovvero l'ingresso del bar composto da un'area facente parte degli standard di parcheggio obbligatori del complesso immobiliare, suddivisa allo stato attuale da una tettoia aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori in teli policarbonati), non autorizzata urbanisticamente e avente destinazione commerciale allo stato attuale, nonché una porzione destinata ad area parcheggi. Detta tettoia è realizzata in legno lamellare, ultimata con pannelli coibentati finta tegola rossa. Il resto dell'area è realizzata con pavimentazione in cemento. L'immobile in generale è in un più che buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato **omissis**

A seguito di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate con pec trasmessa il 17/11/2022, non si ha avuto nessun riscontro in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione per l'immobile in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 31/10/2000 al 18/10/2012	IMMOBILIARE 2000 S.R.L. (CF 01098890914) Sede in NUORO (NU) Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 01098890914	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariconda Gennaro	31/10/2000	39355	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia entrate Nuoro	11/11/2000	11764	9421
Dal 18/10/2012 al 15/01/2023	omissis	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Goveani Roberto	18/10/2012	113413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	16/11/2012	10490	8567
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 15/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a OLBIA il 13/09/2012
Reg. gen. 8698 - Reg. part. 780

Quota: 1/1
Importo: € 304.000,00
A favore di Banca di Sassari
Contro - **omissis**
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Goveani Roberto
N° repertorio: 113150
N° raccolta: 38902

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a OLBIA il 18/10/2012
Reg. gen. 10490 - Reg. part. 8567

Quota: 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ufficio Giudiziario Tribunale di Nuoro il 24/01/2022
Reg. gen. 1304 - Reg. part. 994

Quota: 1/1
A favore di Spring SPV S.r.l.
Contro **omissis**

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 nella zona B2 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro. La zona B2 è la zona di completamento residenziale.

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, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme ai precedenti autorizzati sotto elencati:

- pratica DUAAP n. 4164/12 del 23/03/2012;
- pratica DUAAP n. 3818/11 del 08/11/2011;
- pratica DUAAP n. 2092/09 del 27/07/2009;
- Concessione edilizia n.98 del 27/07/2007.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata la dichiarazione di agibilità con pratica Prot. n° 42281 del 17/10/2012.

Detto immobile risulta avere difformità relativamente alla diversa disposizione di spazi interni. Tali difformità possono essere sanabili, mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 16 della Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 poiché presente la doppia conformità urbanistica dell'immobile al momento della costruzione (2012) e allo stato attuale. Per quanto riguarda il sub. 81 facente parte dell'accorpata procedura esecutiva n. 55/2023, è stata realizzata una tettoia d'ingresso aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori), utilizzata altresì come sala bar esterna, nonché uno spazio destinato a parcheggi. La presente risulta non autorizzata urbanisticamente e dagli elaborati grafici dei precedenti titoli edilizi inerenti il complesso immobiliare facente parte, si evince che la destinazione d'uso della particella 81 risulterebbero standard di parcheggio obbligatori dell'intero complesso immobiliare. La tettoia in teoria potrebbe avere quindi solo la destinazione urbanistica di parcheggio coperto. Una diversa destinazione d'uso della particella 81 renderebbe illegittima la volumetria realizzata dell'intero corpo di fabbrica essendo come sopra enunciato standard di parcheggio ai sensi della Legge 122/89 e ss.mm.ii..

La pratica di accertamento di conformità urbanistica, per le considerazioni sopra richiamate può essere quantificata sommariamente in € 6.000,00. Si allegano le piante ove sono evidenziate le difformità riscontrate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare ma le parti comuni non interessano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Dalle autorizzazioni edilizie rilasciate emerge che il sub. 81 fa parte dello standard di parcheggi obbligatori ai sensi della Legge 122/89 e ss.mm.ii..

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:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1

Immobile residenziale sito in Via degli Anemoni n. 9 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via degli Anemoni n. 9, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale monofamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo villetta con tre luci minime e giardino circostante. In particolare, il bene oggetto di stima consta in tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, con giardino circostante ad uso esclusivo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa, una cucina rustica, una cantina e alcuni vani destinati a vuoto sanitario; al piano terra è presente un vano ingresso dal cortile, soggiorno, cucina, una zona pranzo-salotto, bagno e verande-balconi; una scala a vista sul soggiorno conduce al piano primo composto da n.2 camere da letto, vano pluriuso, bagno e una scala a chiocciola conduce ad un soppalco non abitabile adibito a ripostiglio. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche ed mediocri condizioni di conservazione, in particolare al piano seminterrato e terra sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con persiane in pvc color legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90. E' presente una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mentre non è presente l'impianto di raffrescamento. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2072, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 419.220,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Nuoro 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 2022: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche tipo ville-villini, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 1.600,00 - 2.050,00 €/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 sufficienti ma richiede alcuni interventi per via delle infiltrazioni ai piani seminterrato e terra, oltre a interventi generali di riqualificazione energetica e ristrutturazione edilizia, si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1.200,00 euro (milleduecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 50% per gli abusi riscontrati di cui si è ampiamente discusso nel paragrafo "regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1	349,35 mq	1.200,00 €/mq	€ 419.220,00	100,00%	€ 419.220,00
Valore di stima:					€ 419.220,00

Valore di stima: € 419.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50,00	%

Valore finale di stima: € 209.610,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Nuoro 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 2022: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche tipo ville-villini, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 1.600,00 - 2.050,00 €/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 sufficienti ma richiede alcuni interventi per via delle infiltrazioni ai piani seminterrato e terra, oltre a interventi generali di riqualificazione energetica e ristrutturazione edilizia, si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1.200,00 euro (milleduecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 50% per gli abusi riscontrati di cui si è ampiamente discusso nel paragrafo "regolarità edilizia".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T

Immobile commerciale sito in Via Aosta n. 1 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Aosta n. 1, in una zona centrale della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, con diverse attività direzionali e commerciali a contorno degli stessi. In particolare, il bene oggetto di stima consta in un'unità immobiliare ad uso commerciale bar, ubicata al piano terra di un palazzo prevalentemente adibito ad uso residenziale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un locale adibito a bar composto da un'ampia sala, un vano cucina, un vano magazzino e dei vani servizi igienici per la superficie netta di circa 155 mq. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche. Esternamente l'immobile è dotato di una tettoia coperta aperta su tre lati ma non ricade nella procedura in oggetto, essendo un'altra unità immobiliare. Le finiture interne sono in buon stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90 e ss.mm.ii.. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene alimentata tramite scaldabagno elettrico. Viene accorpata alla presente procedura la RGE n. 55/2023 ovvero l'ingresso del bar composto da un'area facente parte degli standard di parcheggio obbligatori del complesso immobiliare, suddivisa allo stato attuale da una tettoia aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori), avente destinazione commerciale (non autorizzata urbanisticamente) e in parte da area parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 104, Categoria C1 - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 81, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 297.162,00

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Nuoro 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 2022: essi per il Comune di Nuoro, nei locali commerciali, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 1.000,00 - 1.400,00 €/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 buone, si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1.350,00 euro (milletrecentocinquanta/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 5% per gli abusi riscontrati di cui si è ampiamente discusso nel paragrafo "regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Bar Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T	220,12 mq	1.350,00 €/mq	€ 297.162,00	100,00%	€ 297.162,00
Valore di stima:					€ 297.162,00

Valore di stima: € 297.162,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Con riferimento all'agglomerato urbano del Comune di Nuoro 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 2022: essi per il Comune di Nuoro, nei locali commerciali, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 1.000,00 - 1.400,00 €/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 buone, si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 1.350,0 euro (milletrecentocinquanta/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 5% per gli abusi riscontrati di cui si è ampiamente discusso nel paragrafo "regolarità edilizia".

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.

Fonni, li 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marceddu Salvatore

- ✓ Altri allegati - Lotto_1_2_Consegna PEC agenzia entrate nuoro
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_2_Consegna PEC comune di nuoro

- ✓ Altri allegati - Lotto_1_2_Ipoteca mutuo
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_2_Trascrizione pignoramento immobili
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Concessione edilizia - Lotto_1_Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto - Lotto_1_Elaborati grafici STATO ATTUALE
- ✓ Tavola del progetto - Lotto_1_Elaborati grafici STATO AUTORIZZATO
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_Elenco ispezioni ipotecarie
- ✓ Estratti di mappa - Lotto_1_Estratto di mappa
- ✓ Ortofoto - Lotto_1_Foto aerea
- ✓ Foto - Lotto_1_Fotografie
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto_1_Planimetria catastale F39 M2072
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_Stralcio PUC
- ✓ Atto di provenienza - Lotto_1_Trascrizione acquisto immobile
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_Trascrizione fondo patrimoniale
- ✓ Altri allegati - Lotto_1_Trascrizione mutuo fondiario
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto_1_Visura catastale fabbricato residenziale
- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto_2_Dich agibilità
- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Dich conformita_elettrico
- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Dich conformita_idrico
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto_2_El_planimetrico
- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Elenco ispezioni ipotecarie
- ✓ Estratti di mappa - Lotto_2_Estratto di mappa
- ✓ Ortofoto - Lotto_2_Foto aerea
- ✓ Foto - Lotto_2_Fotografie
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto_2_Planimetria catastale F52 M2274 S104
- ✓ Tavola del progetto - Lotto_2_Planimetria stato attuale
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto_2_Ricevuta pratica agibilità
- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Stralcio PUC
- ✓ Atto di provenienza - Lotto_2_Trascrizione acquisto immobile

- ✓ Altri allegati - Lotto_2_Trascrizione Immobiliare 2000
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto_2_Visura catastale Bar
- ✓ Altri allegati - INT. 01 Fotografie particella 81 (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ Altri allegati - INT. 02 Visura particella 81 (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ Altri allegati - INT. 03 Elaborato planimetrico particella 81 (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ Altri allegati - INT. 04 Planimetria CE 2009 parcheggi (Aggiornamento al 21/10/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1
Immobile residenziale sito in Via degli Anemoni n. 9 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via degli Anemoni n. 9, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale monofamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo villetta con tre luci minime e giardino circostante. In particolare, il bene oggetto di stima consta in tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, con giardino circostante ad uso esclusivo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa, una cucina rustica, una cantina e alcuni vani destinati a vuoto sanitario; al piano terra è presente un vano ingresso dal cortile, soggiorno, cucina, una zona pranzo-salotto, bagno e verande-balconi; una scala a vista sul soggiorno conduce al piano primo composto da n.2 camere da letto, vano pluriuso, bagno e una scala a chiocciola conduce ad un soppalco non abitabile adibito a ripostiglio. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche ed mediocri condizioni di conservazione, in particolare al piano seminterrato e terra sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con persiane in pvc color legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90. E' presente una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mentre non è presente l'impianto di raffrescamento. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2072, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato nel lotto A2 in località "CITTA GIARDINO" nel piano di lottizzazione C1-20 dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nuoro. La zona C1-20 è la zona di espansione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 209.610,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T
Immobile commerciale sito in Via Aosta n. 1 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Aosta n. 1, in una zona centrale della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, con diverse attività direzionali e commerciali a contorno degli stessi. In particolare, il bene oggetto di stima consta in un unità immobiliare ad uso commerciale bar, ubicata al piano terra di un palazzo prevalentemente adibito ad uso residenziale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un locale adibito a bar composto da un ampia sala, un vano cucina, un vano magazzino e dei vani servizi igienici per la superficie netta di circa 155 mq. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche. Esternamente l'immobile è dotato di una tettoia coperta aperta su tre lati ma non ricade nella procedura in oggetto, essendo un'altra unità immobiliare. Le finiture interne sono in buon stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico

sono stati realizzati in conformità della legge 46/90 e ss.mm.ii.. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene alimentata tramite scaldabagno elettrico. Viene accorpata alla presente procedura la RGE n. 55/2023 ovvero l'ingresso del bar composto da un'area facente parte degli standard di parcheggio obbligatori del complesso immobiliare, suddivisa allo stato attuale da una tettoia aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori), avente destinazione commerciale (non autorizzata urbanisticamente) e in parte da area parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 104, Categoria C1 - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 81, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato nella zona B2 dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro. La zona B2 è la zona di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 282.303,90

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.610,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via degli Anemoni n. 9, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2072, Categoria A7	Superficie	349,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo ad eccezione del piano seminterrato e terra nei quali sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni		
Descrizione:	Immobile residenziale sito in Via degli Anemoni n. 9 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via degli Anemoni n. 9, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale monofamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo villetta con treluci minime e giardino circostante. In particolare, il bene oggetto di stima consta in tre piani di cui due fuori terra e uno seminterrato, con giardino circostante ad uso esclusivo. Al piano seminterrato è presente l'autorimessa, una cucina rustica, una cantina e alcuni vani destinati a vuoto sanitario; al piano terra è presente un vano ingresso dal cortile, soggiorno, cucina, una zona pranzo-salotto, bagno e verande-balconi; una scala a vista sul soggiorno conduce al piano primo composto da n.2 camere da letto, vano pluriuso, bagno e una scala a chiochiola conduce ad un soppalco non abitabile adibito a ripostiglio. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche ed mediocri condizioni di conservazione, in particolare al piano seminterrato e terra sono presenti segni di umidità dovuti alla mancata manutenzione ordinaria esterna negli anni. Esternamente l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in legno con doppio vetro con persiane in pvc color legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90. E' presente una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mentre non è presente l'impianto di raffrescamento. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato in modo permanente dai proprietari eseguiti e dai due figli.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.303,90

Bene N° 2 - Bar			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Aosta n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 104, Categoria C1 - Fg. 52, Part. 2274, Sub. 81, Categoria F1	Superficie	220,12 mq

Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.
Descrizione:	Immobile commerciale sito in Via Aosta n. 1 - Nuoro. Trattasi di fabbricato ad uso commerciale sito nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella Via Aosta n. 1, in una zona centrale della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, con diverse attività direzionali e commerciali a contorno degli stessi. In particolare, il bene oggetto di stima consta in un unità immobiliare ad uso commerciale bar, ubicata al piano terra di un palazzo prevalentemente adibito ad uso residenziale e direzionale. L'unità immobiliare è composta da un locale adibito a bar composto da un ampia sala, un vano cucina, un vano magazzino e dei vani servizi igienici per la superficie netta di circa 155 mq. L'immobile presenta buone caratteristiche estetiche ed architettoniche. Esternamente l'immobile è dotato di una tettoia coperta aperta su tre lati ma non ricade nella procedura in oggetto, essendo un'altra unità immobiliare. Le finiture interne sono in buon stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti e rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo tamburato in parte ed in parte di legno massello. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati in conformità della legge 46/90 e ss.mm.ii.. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene alimentata tramite scaldabagno elettrico. Viene accorpata alla presente procedura la RGE n. 55/2023 ovvero l'ingresso del bar composto da un'area facente parte degli standard di parcheggio obbligatori del complesso immobiliare, suddivisa allo stato attuale da una tettoia aperta su tre lati (chiusa con paramenti provvisori), avente destinazione commerciale (non autorizzata urbanisticamente) e in parte da area parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutat omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®