
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Contro

**** *Omissis* ****



**** Omissis ****SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 02/08/2022, il sottoscritto Arch. Nardelli Antonio, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it; anardelli@virgilio.it, PEC anardelli@archiworldpec.it, Tel. 0784 877062, Fax 0784 877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale per lavorazione e produzione pane ubicato a Orani (NU) - Via Dante n.23 (Coord. Geografiche: 40.249670, 9.181804).

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane in via Dante n. 23 nel comune di Orani (NU) sito al piano seminterrato primo con locale vendita, deposito con piccolo ufficio, disimpegno aperto, ripostiglio, locale laboratorio, disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala che serve i piani superiori di altra proprietà.

Il piano seminterrato primo del laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, con due accessi pedonali dalla via pubblica, è composto da un locale vendita, un deposito con piccolo ufficio, un disimpegno, un ripostiglio, un locale laboratorio, un disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala, bene comune, che serve i piani superiori di altra proprietà.

E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Orani (NU).

L'area è a prevalente destinazione residenziale e commerciale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca etc., si trovano all'interno del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane ubicato a Orani (NU) - Via Dante n.23.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art.567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE;
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI;
- CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA.

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)

Dal fascicolo storico della società (vedi allegati) si evince che il giorno 15/04/2008, con iscrizione del 02/05/2008, è stato modificato l'atto costitutivo della società con una scrittura privata autenticata dal Notaio **** Omissis ****, Repertorio 99510, ad Olbia (SS), in cui, a seguito di altre modifiche statutarie intermedie, risulta titolare la società **** Omissis **** e come unici soci il Sig.r **** Omissis ****, nato a Orani (NU) il 10/03/1961 e la Sig.ra **** Omissis ****, nata a Sarule (NU) il 12/02/1968.

Per intervenute variazioni societarie, la società ** Omissis **** con sede in Orani (NU), ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****, sempre con sede in Orani (NU) mantenendo il medesimo codice fiscale **** Omissis ****.**

CONFINI

L'immobile confina con via Dante n. 23 da cui si accede al piano seminterrato primo, con bene comune ad altra proprietà, sia la veranda coperta sulla pubblica via che il vano scala interno da cui si accede direttamente sia al locale vendita, che al disimpegno del locale spogliatoi con i servizi igienici ed al laboratorio della produzione e lavorazione del pane. Per i restanti lati, con proprietà **** Omissis **** ed eventuali eredi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	242,16 mq	266,75 mq	1,00	266,75 mq	3,23 m	Primo Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				266,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nella prima fascia di espansione del centro storico di Orani (NU), ed è servito dai principali servizi di rete, idrica, elettrica, telefonica e fognaria. Le strade sono asfaltate ed è presente l'illuminazione pubblica. Questo è dotato di tutti gli impianti tecnologici.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1994 al 13/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 829, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 219 mq Piano S1
Dal 13/02/1995 al 19/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 829, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 219 mq Piano S1

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale. Dal fascicolo storico della società (vedi allegati) si evince infatti che è stata modificato il giorno 15/04/2008, con iscrizione del 02/05/2008, l'atto costitutivo/patto con una scrittura privata autenticata dal Notaio **** Omissis ****, Repertorio 99510, ad Olbia (SS), in cui, a seguito di altre modifiche statutarie intermedie, risulta titolare la società **** Omissis **** e come unici soci il Sig.r **** Omissis ****, nato a Orani il 10/03/1961 e la Sig.ra **** Omissis ****, nata a Sarule il 12/02/1968.

Per intervenute variazioni societarie, la società ** Omissis **** con sede in Orani (NU), ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****, sempre con sede in Orani (NU) mantenendo il medesimo codice fiscale **** Omissis ****.**



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	829	6		C3	2	219 mq	269 mq	271,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che L'U.I.U. non trova corrispondenza nel N.C.E.U.: il mappale 829 foglio 36, sub 6, risulta intestato alla società **** Omissis ****, anziché alla società **** Omissis ****.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, al piano seminterrato primo, consiste nell'ampliamento del vano vendita e la creazione di un disimpegno distributivo al deposito, al ripostiglio ed al laboratorio artigianale - panificio. Nel locale deposito inoltre è stato ricavato un piccolo ufficio; nel laboratorio, sul retro dei servizi igienici, un piccolo deposito; inoltre non è stato riportato un pilastro nel locale laboratorio.



Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla società **** Omissis ****, dai soci Sig.r **** Omissis **** - amministratore - e Sig.ra **** Omissis ****- socia di società in nome collettivo, si trova in buon stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere, ne gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla società **** Omissis ****, dai soci Sig.r **** Omissis **** - amministratore - e Sig.ra **** Omissis **** - socia di Società in Nome Collettivo, si trova in buon stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere, ne, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non ha parti comuni con le altre unità immobiliari ad eccezione dello spazio coperto antistante l'ingresso del locale vendita sulla via pubblica, risulta con il vano scala bene comune anche alle altre proprietà site ai piani superiori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, ne di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'unità immobiliare adibita ad uso laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, sita al piano seminterrato primo è così distribuita: locale vendita con antistante ingresso coperto ad uso comune ed ingresso laterale al vano scala, deposito con ingresso diretto dalla via pubblica all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ufficio, disimpegno aperto sul laboratorio, ripostiglio, locale laboratorio artigianale per la produzione del pane con ampio lucernaio centrale, disimpegno con scala di pochi gradini che distribuisce al vano scala a comune con le altre proprietà sovrastanti ed allo spogliatoio da cui si accede a due servizi igienici, un piccolo deposito è situato posteriormente ad essi. L'unità immobiliare presenta due ingressi pedonali dalla pubblica via e due interni dal vano scala.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'edificio sulla strada principale è costituito al piano seminterrato primo da intonaco al civile con tinteggiatura semplice e da rivestimento di mattoni faccia vista di color grigio mentre sulle parti laterali è in aderenza, il piano primo e secondo, di altra proprietà, sono allo stato di grezzo. L'interno, al piano seminterrato primo è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice; nel locale vendita le pareti presentano un rivestimento di piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 1.80 mt mentre nel locale deposito è presente solo su un lato un rivestimento in perlinato di legno, così come le pareti dell'ufficio ricavato all'interno del vano medesimo. Il locale laboratorio presenta anch'esso un rivestimento di piastrelle di ceramica bianca sino ad un'altezza di circa 1.80 mt, così come anche lo spogliatoio ed i servizi igienici.

- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato e con plinti per le parti puntiformi dei pilastri in C.A..

La Struttura portante è mista in pilastri di C.A. e muratura portante realizzata con blocchi di cls spessore 30 cm con intonaci interni e rivestimento ceramico sino ad una certa altezza. Gli intonaci esterni ed interni sono tradizionali al civile dello spessore di cm 1,5. La facciata sulla pubblica via presenta anche un rivestimento di mattoni a faccia vista di colore grigio chiaro.

I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista in laterizi e calcestruzzo; Le murature interne "tramezzi" sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm e intonacati al civile ad eccezione della parete che divide il locale vendita con il laboratorio ed il disimpegno che è in cartongesso con struttura portante metallica ed isolamento interposto. Il manto della copertura piana è costituito da guaina bituminosa opportunamente saldata;

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in alluminio di colore bianco e vetro semplice con saracinesche in metallo zincato per le aperture che danno sulla pubblica via.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificati al N.C.E.U. al Foglio 36 mapp.le 829, Sub 6, cat. C/3, classe 2, consistenza 219 mq, superficie totale 269 mq, rendita euro 271,45.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare ad uso artigianale per la produzione e lavorazione del pane ad eccezione della copertura piana del locale laboratorio dove sono visibili delle presenze di muffe sull'intradosso del solaio di copertura, sugli angoli delle pareti perimetrali con il solaio di copertura del



laboratorio, dovute alla mancanza di un buon isolamento termico delle strutture orizzontali e verticali ed ad un riscaldamento eccessivo dovuto alla presenza dei forni. La differenza tra temperatura esterna ed interna determina il nascere della condensa creando la formazione di muffe sugli angoli adiacenti al soffitto.

Nel laboratorio artigianale situato al piano seminterrato primo lo schema distributivo prevede: un locale vendita con ingresso da spazio coperto antistante alla via Dante, dal vano scala e dal disimpegno, un locale deposito anch'esso con ingresso diretto dalla via pubblica in cui è stato ricavato un piccolo ufficio, un ripostiglio, un disimpegno aperto, un laboratorio per la lavorazione e produzione del pane illuminato dall'alto da un lucernaio ampiamente finestrato, un disimpegno con una scala di pochi gradini che porta al vano scala che serve i piani superiori di altra proprietà, due servizi igienici ed un piccolo deposito sulla parete retrostante ad essi.

Il pavimento dell'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale è stato realizzato in piastrelle di gress monocolori.

I battiscopa sono stati realizzati con listelli in ceramica dello stesso colore del pavimento;

I rivestimenti delle pareti sono stati realizzati quasi ovunque con piastrelle in ceramica, ad eccezione della parete che separa il locale vendita con il laboratorio e le pareti del locale deposito.

Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche e con colori tenui; Gli infissi interni sono in alluminio di color bianco e vetro semplice. Le saracinesche esterne sulla via pubblica sono in ferro zincato con coloritura grigio scuro;

Le porte interne sono in legno;

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici.

Nell'immobile ad uso artigianale in oggetto non è presente nessun impianto di riscaldamento per la presenza dei forni per la panificazione e nessun tipo d'impianto di raffrescamento;

L'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline o tubi passa-cavo in PVC, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica.

L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni.

L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dai soci della società **** Omissis ****, Sig.r **** Omissis ****, amministratore, Sig.ra **** Omissis ****, socia di Società in Nome Collettivo. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,



effettuato in data 30/01/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai comproprietari dell'immobile, società **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1994 al 25/02/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/02/1995 al 19/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurizio Marinelli	13/02/1995			6717	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	25/02/1995			1295	936
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.

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

Note: Per intervenute variazioni societarie, la società ** Omissis **** con sede in Orani (NU), ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****, sempre con sede in Orani (NU) mantenendo il medesimo codice fiscale **** Omissis ****.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Nuoro il 05/07/1995
Reg. gen. 5133 - Reg. part. 680
Quota: 1/1
Importo: € 171.257,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 26/06/1995
N° repertorio: 7281
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Olbia (SS) il 05/12/2007
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 2923
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 27/11/2007
N° repertorio: 97832
N° raccolta: 28003
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Nuoro (NU) il 04/06/2015
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 342.927,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.257,10
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/06/1995
N° repertorio: 7281
N° raccolta: 1995

Note: Per intervenute variazioni societarie, la società ** Omissis **** con sede in Orani (NU), ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****, sempre con sede in Orani (NU) mantenendo il medesimo codice fiscale **** Omissis ****.**

TRASCRIZIONI

Atto Esecutivo o Cautelare

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/05/2022

Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3801

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Orani (NU), all'interno della prima fascia di espansione, in via Dante n.° 23; si tratta di un immobile ad uso Laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, realizzato sulla base delle seguenti Concessione Edilizie: Concessione Edilizia pratica n. 61/10 del 20/07/1982; Autorizzazione di Variante per Opere in Corso pratica n. 11/2 del 26/03/1987; Autorizzazione Edilizia n. 40 del 11/11/1993 pratica edilizia n. 81/07/1993; Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera - Concessione di Variante n. 33 del 27/06/1994 pratica n. 40/4/1994; L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Orani (NU) nella zona omogenea "B" di Completamento. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche della zona omogenea "B" di Completamento dello strumento urbanistico vigente del Comune di Orani (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Orani (NU), all'interno della prima fascia di espansione, in via Dante n.° 23; si tratta di un immobile ad uso Laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, realizzato sulla base delle seguenti Concessione Edilizie: Concessione Edilizia pratica n. 61/10 del 20/07/1982; Autorizzazione di Variante per Opere in Corso pratica n. 11/2 del 26/03/1987; Autorizzazione Edilizia n. 40 del 11/11/1993 pratica edilizia n. 81/07/1993; Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera - Concessione di Variante n. 33 del 27/06/1994 pratica n. 40/4/1994; In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria concessionata esistente. Le difformità riscontrate al piano seminterrato primo consistono nell'ampliamento del vano vendita verso il locale laboratorio, la formazione di un disimpegno aperto verso il laboratorio e con accesso al deposito ed al



piccolo ufficio oltre che al ripostiglio. Di conseguenza è stato eliminato il vano zona prodotti finiti. Posteriormente ai servizi igienici è stato ricavato un piccolo deposito in prossimità del forno.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire e successivamente si dovrà provvedere alla chiusura dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al nuovo progetto, pratica per l'Agibilità.

Calcolato a Forfait = € 5.000,00;

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al foglio 36, Mappale 829, Sub 6, vincoli o spese condominiali, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Orani (NU) - Via Dante n.23
L'oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane in via Dante n. 23 nel comune di Orani (NU) sito al piano seminterrato primo con locale vendita, deposito con piccolo ufficio, disimpegno, ripostiglio aperto, locale laboratorio, disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala che serve i piani superiori di altra proprietà. Il piano seminterrato primo del laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, con due accessi pedonali dalla via pubblica, è

composto da un locale vendita, un deposito con piccolo ufficio, un disimpegno aperto, un ripostiglio, un locale laboratorio, un disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala, bene comune, che serve i piani superiori di altra proprietà. E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Orani (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale e commerciale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca etc., si trovano all'interno del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 829, Sub. 6, Categoria C3, Classe 2, Consistenza 219 mq, Sup. Tot. 269 mq, Rendita € 271,45.

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

Valore di stima del bene: € 266.750,00

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto sopra. Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

A = € 266.750,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

B = Calcolato a Forfait = € 5.000,00;

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare è dato dalla differenza dei due valori:

C VALORE U. I. = (A - B) C = € 266.750,00 - € 5.000,00 = C = € 261.750,00

In cifra tonda C = € 261.700,00

VALORE U.I. = € (261.700,00, euro /00 In cifra tonda duecentosessantunoseptecentomila/00 Euro).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il



C.T.U.“ (L’occhiale del Giudice) – Rossetti Marco – Edizione Giuffrè – settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell’immobile; dotazione di impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Orani (NU) - Via Dante n.23	266,75 mq	1000,00 €/mq	€ 266.750,00	100,00%	€ 266.750,00
Valore di stima:					€ 266.750,00

Valore finale di stima: € 261.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siniscola, li 21/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 3 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Orani (NU) al fg 36, mapp.le 829, Sub 6;
- ✓ N° 4 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: dichiarazione Comune di Orani (NU); inquadramento fabbricato strumento urbanistico vigente Comune di Orani (NU);
- ✓ N° 5 - Documentazione Camera di Commercio Nuoro, fascicolo storico società di persone;
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica relativa all' immobile pignorato con relative planimetrie;
- ✓ N° 7 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Orani (NU);
- ✓ N° 8 - Avvisi via PEC e brevi mano comunicazione inizio operazioni peritali;
- ✓ N° 9 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 10 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 11 - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.;
- ✓ N° 12 - Planimetrie rilievi;
- ✓ N° 13 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 20/2022.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale per lavorazione e produzione pane ubicato a Orani (NU). L'oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane in via Dante n. 23 nel comune di Orani (NU) sito al piano seminterrato primo con locale vendita, deposito con piccolo ufficio, disimpegno aperto, ripostiglio, locale laboratorio, disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala che serve i piani superiori di altra proprietà. Il piano seminterrato primo del laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, con due accessi pedonali dalla via pubblica, è composto da un locale vendita, un deposito con piccolo ufficio, un disimpegno aperto, un ripostiglio, un locale laboratorio, un disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala, bene comune, che serve i piani superiori di altra proprietà. E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Orani (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale e commerciale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca etc., si trovano all'interno del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 829, Sub. 6, Categoria C3, Classe 2, Consistenza 219 mq, Sup. Tot. 269 mq, Rendita € 271,45.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Orani (NU), all'interno della prima fascia di espansione, in via Dante n.° 23 e si tratta di un immobile ad uso Laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, realizzato sulla base delle seguenti Concessione Edilizie: Concessione Edilizia pratica n. 61/10 del 20/07/1982; Autorizzazione di Variante per Opere in Corso pratica n. 11/2 del 26/03/1987; Autorizzazione Edilizia n. 40 del 11/11/1993 pratica edilizia n. 81/07/1993; Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera - Concessione di Variante n. 33 del 27/06/1994 pratica n. 40/4/1994; L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Orani (NU) nella zona omogenea "B" di Completamento. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche della zona omogenea "B" di Completamento dello strumento urbanistico vigente del del Comune di Orani (NU).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Orani (NU) - Via Dante n.23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 829, Sub. 6, Categoria C3, Consistenza 219 mq, Sup. Tot. 269 mq, Rendita € 271,45.	Superficie	266,75 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla società **** Omissis ****, dai soci Sig.r **** Omissis **** - amministratore - e Sig.ra **** Omissis **** - socia di Società in Nome Collettivo, si trova in buon stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere, né gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	L'oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane in via Dante n. 23 nel comune di Orani (NU) sito al piano seminterrato primo con locale vendita, deposito con piccolo ufficio, disimpegno, ripostiglio, locale laboratorio, disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala che serve i piani superiori di altra proprietà. Il piano seminterrato primo del laboratorio artigianale per la lavorazione e produzione del pane, con due accessi pedonali dalla via pubblica, è composto da un locale vendita, un deposito con piccolo ufficio, un disimpegno, un ripostiglio, un locale laboratorio, un disimpegno che distribuisce allo spogliatoio con due servizi igienici e tramite una scala di pochi gradini al vano scala, bene comune, che serve i piani superiori di altra proprietà. E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Orani (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca etc., si trovano all'interno del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Olbia (SS) il 05/12/2007
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 2923
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 27/11/2007
N° repertorio: 97832
N° raccolta: 28003
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Nuoro (NU) il 04/06/2015
Reg. gen. 4679 - Reg. part. 483
Quota: 1/1
Importo: € 342.927,38
A favore di Intesa San Paolo S.P.A.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 171.257,10
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/06/1995
N° repertorio: 7281
N° raccolta: 1995
Note: Per intervenute variazioni societarie, la società ** Omissis **** con sede in Orani (NU), ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****, sempre con sede in Orani (NU) mantenendo il medesimo codice fiscale **** Omissis ****.**

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/05/2022
Reg. gen. 4698 - Reg. part. 3801
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

