

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



| | |
|---|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. Unico..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Stima / Formazione lotti..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Elenco allegati..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Formalità da cancellare | Errore. Il segnalibro non è definito. |



In data 13/10/2022, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 078 4877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio , piano Terra (Coord. Geografiche: 40.307550, 9.119927)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Primo (Coord. Geografiche: 40.307514, 9.120060)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso locale commerciale in piazza I° Maggio n 16 nel comune di Orotelli (NU), sita al piano terra, accessibile sia dalla piazza che dalla via XXV Aprile. Il locale commerciale è composto da un'area vendita, con accesso al pubblico dalla piazza, comunicante con un disimpegno con accesso dalla via pubblica, che distribuisce un servizio igienico con antibagno, un'area in cui sono collocate le celle frigo, un ripostiglio ricavato nel sotto scale dell'appartamento sovrastante, un laboratorio comunicante anche direttamente con l'area vendita. L'accesso avviene per il pubblico dalla piazza e dalla via pubblica per gli addetti e le merci. E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso civile abitazione in via XXV Aprile nel comune di Orotelli (NU) sita al piano terra e primo, collegati da una scala interna. Il piano terra è accessibile dalla pubblica via e tramite una corte si accede al vano scale che porta all'abitazione del primo piano, al locale cantina ed a due ripostigli. Il piano terra è composto da una corte scoperta con accesso pedonale ed una porzione coperta con accesso carrabile dalla pubblica via, da una cantina rustica e da due piccoli ripostigli. Il piano primo è composto da un vano scale con accesso dalla corte interna, da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno, composta da una cucina-soggiorno-pranzo, un ripostiglio ed una



terrazza scoperta, che la zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno.

L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via pubblica.

E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio , piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

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 IPOCATASTALE;
- 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.

La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Gli immobili confinano con piazza I° Maggio, via XXV Aprile, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà **** Omissis **** o aventi causa e salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Locale commerciale | 100,63 mq | 137,95 mq | 1,00 | 137,95 mq | 3,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 137,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 137,95 mq | | |

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 90,34 mq | 124,70 mq | 1,00 | 124,70 mq | 3,12 m | Primo |
| Terrazza | 16,20 mq | 18,28 mq | 0,15 | 2,74 mq | 0,00 m | Primo |
| Cantina | 28,75 mq | 36,72 mq | 0,20 | 7,34 mq | 3,42 m | Terra |
| Cortile | 71,10 mq | 77,48 mq | 0,15 | 11,62 mq | 0,00 m | Terra |
| Ripostigli | 5,35 mq | 7,00 mq | 0,15 | 1,05 mq | 2,20 m | Terra |
| Balcone scoperto | 6,75 mq | 7,23 mq | 0,25 | 1,81 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 149,26 mq | | |



| | | |
|--|------------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 149,26 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (NU), è a destinazione residenziale ed è servito dai principali servizi di rete, idrica, elettrica, telefonica e fognaria. Le strade sono asfaltate ed è presente l'illuminazione pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 03/11/1995 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289 Categoria A2 Rendita € 400,00 |
| Dal 01/01/1992 al 10/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 88,31 |
| Dal 10/01/2006 al 24/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289, Sub. 1 Categoria F2, Cons. 0 |
| Dal 24/07/2007 al 04/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 85 Superficie catastale 103 mq Rendita € 860,42 Piano T |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289 Categoria A3 Superficie catastale 126 mq Rendita € 400,00 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 10/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.5 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 88,31 |
| Dal 10/01/2006 al 24/07/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289, Sub. 1 Categoria F2 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 222,08 |
| Dal 24/07/2007 al 04/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1289, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 222,08 Piano T-1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 1289 | 2 | | C1 | 6 | 85 | 103 mq | 860,42 € | T | |

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 1289 | 3 | | A3 | 6 | 5 | 126 mq | 222,08 € | PI° | |
| | 13 | 1289 | 4 | | A3 | | | | | T | |

Corrispondenza catastale

Si rileva che Le U.I.U. trovano corrispondenza nel C.T. e nel N.C.E.U.: il mappale 1289 foglio 13 con i sub 2, 3 e 4, risulta intestato a **** Omissis ****, proprietà 1/1.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Le difformità riscontrate sono relative ai sub 3 e 4, al piano terra e primo, consistono nella mancata rappresentazione dei due piccoli ripostigli nella corte (sub 4, bene comune non consibile), nell'ampliamento del disimpegno e conseguente realizzazione di un ripostiglio, il disimpegno centrale prospiciente piazza I° Maggio è

adibito a camera, separato dalla cucina-soggiorno-pranzo adiacente con la chiusura della porta di comunicazione, che risulta catastalmente camera. La camera posteriore sulla corte è stata ridotta ed adibita a Bagno, mentre il locale W.C. è stato ampliato ed adibito a camera.

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

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

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 IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia risultano in uso ed abitati dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****, nel locale commerciale svolge l'attività di macellaio e nell'abitazione sovrastante risiede con la propria famiglia.

Non risultano, gravanti sugli immobili pignorati, 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.

Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia risultano in uso ed abitati dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****, nel locale commerciale svolge l'attività di macellaio e nell'abitazione sovrastante risiede con la propria famiglia. Non risultano, gravanti sugli immobili pignorati, 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. Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Gli immobili oggetto del pignoramento non risultano inseriti in nessun contesto condominiale e non hanno parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, né di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso locale commerciale, macelleria, situato al piano terra è così distribuito: comprende un'area vendita antistante la piazza I° Maggio con accesso diretto al pubblico, un corridoio centrale retrostante con accesso dalla via XXV Aprile per il passaggio delle merci, un servizio igienico con antibagno, un vano dove sono collocate le celle frigo, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'abitazione sovrastante ed un laboratorio per la lavorazione delle merci, comunicante direttamente con la zona vendita. Il locale commerciale è separato dalla residenza sovrastante.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'edificio è costituito da intonaco al civile con tinteggiatura colorata su tutti i lati.

Le pareti interne del locale commerciale risultano per la maggior parte rivestite con piastrelle di ceramica e per la restante parte intonacate al civile con tinteggiatura semplice di colore bianco. La pavimentazione risulta di mattonelle di ceramica di color tenue in tutti gli ambienti.

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

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato;

La Struttura portante è in muratura portante realizzata con blocchi di pietra di granito e malta cementizia spessore 55 cm con intonaci tradizionali esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm.

Il solaio orizzontale di separazione con il piano primo è stato realizzato in opera con una struttura

mista di laterizi e calcestruzzo;

Le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm e intonacate al civile; Gli infissi interni presenti sono in alluminio di colore bianco avorio; quelli esterni del locale vendita sono in alluminio con vetro semplice, presentano esternamente delle inferriate, mentre la porta d'ingresso di servizio sulla via XXV Aprile è in ferro.

L'accesso pedonale al pubblico avviene per l'area vendita dalla piazza 1° Aprile, quello di servizio per il personale e le merci dalla via XXV Aprile.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 2, cat. C/1, classe 6, Rendita € 860,42, consistenza 85 mq, superficie totale 103 mq.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente per l'unità immobiliare commerciale.

Lo schema distributivo prevede: un locale vendita antistante la piazza con accesso diretto al pubblico, comunicante con un disimpegno centrale retrostante con accesso dalla via pubblica sia per il personale che per le merci, che distribuisce ad un servizio igienico con antibagno, ad un'area in cui sono collocate le celle frigo, ad un ripostiglio ricavato nel sotto scale dell'appartamento sovrastante, ad un laboratorio per la lavorazione delle merci comunicante anche direttamente con l'area vendita. L'accesso avviene per il pubblico dalla piazza e dalla via pubblica per gli addetti e le merci.

Il pavimento del locale commerciale ad uso macelleria è stato realizzato in piastrelle di gress monocolore con i battiscopa realizzati con listelli in ceramica di colore simile al pavimento;

I rivestimenti della zona vendita sono stati realizzati in piastrelle di ceramica bianca e colorata, nella parte retrostante dei locali in piastrelle di ceramica bianca di dimensioni più piccole.

Le pareti interne sono inoltre con intonaci al civile e tinteggiate bianche, tranne che per le parti rivestite in piastrelle;

Gli infissi interni sulla piazza sono in alluminio color verde scuro con vetro semplice, esternamente presentano un'inferriata, così come la finestra del laboratorio per la lavorazione merci.

Le porte interne sono in alluminio di colore bianco avorio. La porta di servizio sia per il personale che per le merci sulla pubblica via XXV Aprile è in ferro.

- Gli Impianti:

L'immobile non è dotato di tutti gli impianti tecnici.

Nell'immobile ad uso commerciale in oggetto non è presente alcun impianto di riscaldamento e di raffrescamento;

L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia nel locale vendita, per la parte retrostante è stato eseguito a vista con canalette in tubi rigidi di pvc con quadri e prese a norma. La corrente elettrica è collegata alla rete pubblica ed ad un impianto fotovoltaico

L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso abitazione situato al piano terra e primo è così distribuito: il piano terra comprende una corte pertinenziale con accesso pedonale e carrabile, un locale cantina rustica, due ripostigli con rispettivi ingressi indipendenti, un vano scala di collegamento all'appartamento del piano primo. Questo è composto da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno composta una cucina-soggiorno-pranzo, da un disimpegno, da una terrazza scoperta, che la zona notte a sua volta composta da tre camere da letto ed un bagno. ambiente unico soggiorno, cucina - pranzo con ripostiglio e balcone sul prospetto principale alla via pubblica; i vani, prospicienti la piazza pubblica, sono tutti comunicanti con un balcone scoperto.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'edificio, sulla piazza e sulla via pubblica, è costituito da intonaco al civile con tinteggiatura su entrambi i lati. Le pareti esterne sulla corte non sono tutte intonacate, in parte presentano una muratura in blocchi di pietra di granito a vista ed in muratura di blocchi di cls entrambe con intonaco fatiscente.

L'interno della corte al piano terra non risulta del tutto intonacato al civile né con tinteggiatura semplice e la pavimentazione presente è in battuto di cemento con pendenza verso la parete che dà sulla pubblica via. La cantina risulta in blocchi di pietra di granito faccia a vista con le fughe stuccate, la pavimentazione in battuto di cemento al grezzo e la copertura a falda unica, a doppia orditura in travi di legno con assito di tavole e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'interno dell'abitazione al piano primo risulta intonacato al civile con tinteggiatura semplice e con il pavimento in tutti gli ambienti.

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

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato;

La Struttura portante è in muratura realizzata con blocchi di pietra di granito e malta cementizia spessore 55 cm con intonaci tradizionali esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm.

I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista di laterizi e calcestruzzo;

Le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm e intonacate al civile;

La copertura è a due falde per la maggior parte ad eccezione di una porzione sovrastante la camera ed il bagno prospicienti alla corte interna che è piana e presenta un manto di tegole marsigliesi senza impermeabilizzazione;

Gli infissi interni sono in alluminio con vetri doppi ad eccezione della porta in legno del vano scale; quelli esterni sono persiane in alluminio.

L'accesso pedonale e carrabile alla corte pertinenziale esclusiva dell'abitazione avviene tramite un portone in legno ed una saracinesca in ferro zincato sulla via XXV Aprile, la pavimentazione della corte risulta in battuta di cemento, così come quella della cantina. Il muro di confine è in blocchi squadri di granito, intonacato solo sul lato strada e di confine. La corte presenta un portico sul lato opposto all'ingresso dell'abitazione, in direzione dell'ingresso carrabile, attualmente in pessimo stato di conservazione, sopra il quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico, così come nella porzione di copertura piana dell'abitazione.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 3 e 4, cat. A/3, classe 6, Rendita € 222,08, consistenza 5 vani, superficie totale 134 mq.

Lo stato di manutenzione generale è pessimo per l'unità immobiliare residenziale compreso il locale cantina, così come per la corte al piano terra.

Nell'abitazione lo schema distributivo è composto da un vano scale con accesso dalla corte interna, da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno, composta da una cucina-soggiorno-pranzo, un ripostiglio ed una terrazza scoperta, che la zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno. L'abitazione presenta uno stato di conservazione pessimo, sono chiaramente visibili infiltrazioni di acque meteoriche sui muri perimetrali della copertura e la formazione di muffe nell'intradosso dei solai, negli angoli e nelle murature.

Il pavimento della corte e della cantina al piano terra è stato realizzato in battuta di cemento al grezzo, quello dell'abitazione in piastrelle di gress colorate, nella cucina-soggiorno-pranzo e nella camera da letto matrimoniale sono con motivi vintage, con i battiscopa realizzati con listelli in ceramica dello stesso colore del pavimento;

I rivestimenti della cucina e dei bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche ad eccezione del locale cantina al piano terra che presenta una muratura in blocchi di granito faccia vista.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetro-camera nella zona notte e giorno

Le persiane esterne sono in alluminio con coloritura marrone scuro;
 Le porte interne sono presenti in legno;
 - Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici.

Nell'immobile ad uso residenziale in oggetto è stata installata nel disimpegno una stufa a legna per il riscaldamento di tutti gli ambienti ed una pompa di calore caldo-freddo nella camera matrimoniale;

L'immobile è dotato di impianto TV ;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia 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

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 12/04/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, gli stessi risultavano occupati dal proprietario degli immobili, il Sig.r **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/01/1979 al 03/11/1995 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 03/11/1995 al 06/09/2005 | **** Omissis **** | Atto di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|
| | | 03/11/1995 | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | Reg. part. |
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | Vol. N° | | |
| | | UR sede Nuoro | 03/11/1995 | 56 |
| | | | | 792 |
| Dal 06/09/2005 al 24/07/2007 | **** Omissis **** | Atto di Successione | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | | | Raccolta N° |
| | | | | |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | Reg. part. |
| | | | | |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | Vol. N° | | |
| | | UR sede di Nuoro | 26/09/2005 | 73 |
| | | | | 902 |
| Dal 24/07/2007 al 04/04/2023 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | | | Raccolta N° |
| | | Notaio Roberto Goveani | 24/07/2007 | 96488 |
| | | | | 27110 |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. |
| | | | | Reg. part. |
| | | Nuoro | 22/08/2007 | 10383 |
| | | | | 7054 |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |
| | | Vol. N° | | |
| | | | | |

Per quanto riguarda gli immobili 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 22/08/2007
Reg. gen. 10384 - Reg. part. 2062
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/07/2007
N° repertorio: 96489
N° raccolta: 27111

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/02/2019
Reg. gen. 1731 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/03/2022
Reg. gen. 2939 - Reg. part. 2371
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Gli immobili pignorati sono ubicati all'interno del centro urbano del comune di Orotelli (NU), della nuova zona di espansione, ad angolo tra la piazza I° Maggio e la via XXV Aprile, si tratta di due immobili, uno ad uso commerciale al piano terra, l'altro ad abitazione al piano primo con corte esclusiva e cantina al piano terra, realizzati sulla base del Permesso di Costruire N° 23 del 14/11/2007. Gli immobili pignorati risultano inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Orotelli (NU) nella zona B4, rione "Mussinzua" - zona di completamento (P.R.G.). Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B4 di completamento edilizio del comune di Orotelli (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO, PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione originaria 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 ad uso locale commerciale ed abitazione è stato realizzato ante '67 e ristrutturato con cambio di destinazione d'uso al piano terra per la porzione del locale commerciale con il Permesso a Costruire N° 23 del 14/11/2007 rilasciato a nome del **** Omissis ****.

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.
- Esiste un certificato di agibilità per il locale commerciale adibito a macelleria in cui non sono riportati i riferimenti alle certificazioni impiantistiche necessarie.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie concessionate esistenti.

Le difformità riscontrate al piano terra consistono nelle aperture esterne prospicienti la piazza sono state realizzate due portefinestre laterali all'ingresso centrale. Nella corte interna del piano terra le difformità consistono nella copertura della porzione di corte che è stata realizzata piana anziché a

falda, sorretta da due pilastri, sulla quale è posizionato una parte dell'impianto fotovoltaico. L'accesso carrabile alla corte in direzione della corte coperta risulta più spostato all'angolo della proprietà adiacente. Inoltre è stato realizzato un piccolo vano deposito in prossimità dell'ingresso pedonale alla corte. La finestra del laboratorio per la lavorazione merci risulta di dimensioni diverse rispetto al progetto autorizzato.

Al piano primo la difformità consiste nelle aperture esterne prospicienti la piazza, sono state realizzate due portefinestre per l'accesso al balcone esterno. La distribuzione interna risulta difforme in quanto il disimpegno centrale, fronte vano scale, è stato adibito a camera con la chiusura della porta di comunicazione alla cucina-soggiorno-pranzo, ricavata nel vano adibito a camera. Il disimpegno centrale è stato ampliato nella parte della terrazza e ricavato un ripostiglio con la realizzazione di una porta di comunicazione alla cucina-soggiorno-pranzo ed alla terrazza. Nel progetto autorizzato il vano cucina è stato ridotto per la realizzazione del bagno e ricavata una camera adiacente nella quale le aperture sono dimensionalmente difformi. La copertura del vano scale risulta ad una falda anziché piana come da progetto. Nelle coperture dell'immobile è stato installato un impianto fotovoltaico.

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

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'abitabilità, agibilità e nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 7.000,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano gravanti sugli immobili pignorati, relativo al C.F. Foglio 13, Mappale 1289, sub 2, sub 3 e sub 4, 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** -Locale commerciale ubicato a Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio, piano Terra. L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso locale commerciale in piazza I° Maggio n 16 nel comune di Orotelli (NU), sita al piano terra, accessibile sia dalla piazza che dalla via XXV Aprile. Il locale commerciale è composto da un'area vendita, con accesso al pubblico dalla piazza, comunicante con un disimpegno con accesso dalla via pubblica, che distribuisce un servizio igienico con antibagno, un'area in cui sono collocate le celle frigo, un ripostiglio ricavato nel sotto scale dell'appartamento sovrastante, un laboratorio comunicante anche direttamente con l'area vendita. L'accesso avviene per il pubblico dalla piazza e dalla via pubblica per gli addetti e le merci. E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 2, cat. C/1, classe 6, Rendita € 860,42, consistenza 85 mq, superficie totale 103 mq.

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

Valore di stima del bene: € 68.975,00

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 = € 68.975,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Primo. L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso civile abitazione in via XXV Aprile nel comune di Orotelli (NU) sita al piano terra e primo, collegati da una scala interna. Il piano terra è accessibile dalla pubblica via e tramite una corte si accede al vano scale che porta all'abitazione del primo piano, al locale cantina ed a due ripostigli. Il piano terra è composto da una corte scoperta con accesso pedonale ed una porzione coperta con accesso carrabile dalla pubblica via, da una cantina rustica e da due piccoli ripostigli. Il piano primo è composto da un vano scale con accesso dalla corte interna, da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno, composta da una cucina-soggiorno-pranzo, un ripostiglio ed una terrazza scoperta, che la zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via pubblica. E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 3 e 4, cat. A/3, classe 6, Rendita € 222,08, consistenza 5 vani, superficie totale 134 mq.



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

Valore di stima del bene: € 37.315,00

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:

B = € 37.315,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

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

C = Calcolato a Forfait = € 7.000,00;

Da cui il Valore delle Unità Immobiliari è dato dalla differenza dei due valori:

D VALORE U. I. = (A + B) - C

D = € 106.290,00 - € 7.000,00 = D = € 99.290,00

In cifra tonda D = € 99.200,00

VALORE U.I. = € (99.200, euro /00 In cifra tonda novantanovemiladuecento/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 - Locale commerciale Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio, piano Terra | 137,95 mq | 500,00 €/mq | € 68.975,00 | 100,00% | € 68.975,00 |
| Bene N° 2 - Appartamento Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Terra e Primo | 149,26 mq | 250,00 €/mq | € 37.315,00 | 100,00% | € 37.315,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 106.290,00 |

Valore di stima: € 99.200,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 10 | % |

Valore finale di stima: € 89.280,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di 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.

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 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Vincenzo

- ✓ N° 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali - brevi mano;
- ✓ N° 2 - 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: - Fabbricati distinti al N.C.E.U. comune di Orotelli (NU) al fg 13, mapp.le 1289, sub 2, sub 3 e sub 4;
- ✓ N° 4 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all'immobile: concessione edilizia comune di Orotelli (NU); inquadramento fabbricato strumento urbanistico vigente comune di Orotelli (NU);
- ✓ N° 5 - Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato con relative planimetrie;
- ✓ N° 6 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Orotelli (NU);
- ✓ N° 7 - Avvisi raccomandate/via PEC comunicazione inizio operazioni peritali;
- ✓ N° 8 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 9 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 10 - Attestato di prestazione energetica A.P.E.;
- ✓ N° 11 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 12 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 21/2022.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio , piano Terra.

L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso locale commerciale in piazza I° Maggio n 16 nel comune di Orotelli (NU), sita al piano terra, accessibile sia dalla piazza che dalla via XXV Aprile. Il locale commerciale è composto da un'area vendita, con accesso al pubblico dalla piazza, comunicante con un disimpegno con accesso dalla via pubblica, che distribuisce un servizio igienico con antibagno, un'area in cui sono collocate le celle frigo, un ripostiglio ricavato nel sotto scale dell'appartamento sovrastante, un laboratorio comunicante anche direttamente con l'area vendita. L'accesso avviene per il pubblico dalla piazza e dalla via pubblica per gli addetti e le merci. E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 2, cat. C/1, classe 6, Rendita € 860,42, consistenza 85 mq, superficie totale 103 mq. 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 Orotelli (NU), della nuova zona di espansione, ad angolo tra la piazza I° Maggio e la via XXV Aprile, si tratta di un immobile ad uso commerciale al piano terra realizzato sulla base del Permesso di Costruire N° 23 del 14/11/2007. L' immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Orotelli (NU) nella zona B4, rione "Mussinzua" - zona di completamento (P.R.G.). Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B4 di completamento edilizio del Comune di Orotelli (NU).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Primo

L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso civile abitazione in via XXV Aprile nel comune di Orotelli (NU) sita al piano terra e primo, collegati da una scala interna. Il piano terra è accessibile dalla pubblica via e tramite una corte si accede al vano scale che porta all'abitazione del primo piano, al locale cantina ed a due ripostigli. Il piano terra è composto da una corte scoperta con accesso pedonale ed una porzione coperta con accesso carrabile dalla pubblica via, da una cantina rustica e da due piccoli ripostigli. Il piano primo è composto da un vano scale con accesso dalla corte, da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno, composta da una cucina-soggiorno-pranzo, un ripostiglio ed una terrazza scoperta, che la zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 mapp.le 1289, sub. 3 e 4, cat. A/3, classe 6, Rendita € 222,08, consistenza 5 vani, superficie totale 134 mq. 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 Orotelli (NU), della nuova zona di espansione, ad angolo tra la piazza I° Maggio e la





via XXV Aprile, si tratta di un immobili, uno ad uso abitazione al piano primo con corte esclusiva e cantina al piano terra, realizzato sulla base del Permesso di Costruire N° 23 del 14/11/2007. L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Orotelli (NU) nella zona B4, rione "Mussinzua" - zona di completamento (P.R.G.). Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B4 di completamento edilizio del comune di Orotelli (NU).



Prezzo base d'asta: € 89.280,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.280,00

| Bene N° 1 - Locale commerciale | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Orotelli (NU) - Piazza I° Maggio , piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1289, Sub. 2, Categoria C1 | Superficie | 137,95 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta in uso dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****, che nel locale commerciale svolge l'attività di macellaio. Non risultano, gravanti 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. Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale. Nessun altro peso o limitazione d'uso. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso locale commerciale in piazza I° Maggio n 16 nel comune di Orotelli (NU), sita al piano terra, accessibile sia dalla piazza che dalla via XXV Aprile. Il locale commerciale è composto da un'area vendita, con accesso al pubblico dalla piazza, comunicante con un disimpegno con accesso dalla via pubblica, che distribuisce un servizio igienico con antibagno, un'area in cui sono collocate le celle frigo, un ripostiglio ricavato nel sotto scale dell'appartamento sovrastante, un laboratorio comunicante anche direttamente con l'area vendita. L'accesso avviene per il pubblico dalla piazza e dalla via pubblica per gli addetti e le merci. E' inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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: | Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 12/04/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario dell'immobile, il Sig.r **** Omissis ****. | | |

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Orotelli (NU) - via XXV Aprile, piano Primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1289, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 1289, Sub. 4, bene comune non censibile | Superficie | 149,26 mq |
| Stato conservativo: | Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****, che nell'abitazione retrostante e sovrastante al locale commerciale risiede con la propria famiglia. Non risultano, gravanti sugli immobili pignorati, 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. Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale. Nessun altro peso o limitazione d'uso. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di perizia è una unità immobiliare ad uso civile abitazione in via XXV Aprile nel comune di Orotelli (NU) sita al piano terra e primo, collegati da una scala interna. Il piano terra è accessibile dalla | | |



| | |
|---|--|
| | <p>pubblica via e tramite una corte si accede al vano scale che porta all'abitazione del primo piano, al locale cantina ed a due ripostigli. Il piano terra è composto da una corte scoperta con accesso pedonale ed una porzione coperta con accesso carrabile dalla pubblica via, da una cantina rustica e da due piccoli ripostigli. Il piano primo è composto da un vano scale con accesso dalla corte, da un disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno, composta da una cucina-soggiorno-pranzo, un ripostiglio ed una terrazza scoperta, che la zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella zona di nuova espansione di Orotelli (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.</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 12/04/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario dell'immobile, il Sig.r **** Omissis ****. |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OROTELLI (NU) - PIAZZA I° MAGGIO , PIANO TERRA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OROTELLI (NU) - VIA XXV APRILE, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 22/08/2007
Reg. gen. 10384 - Reg. part. 2062
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/07/2007
N° repertorio: 96489
N° raccolta: 27111

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/02/2019
Reg. gen. 1731 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/03/2022
Reg. gen. 2939 - Reg. part. 2371
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

