

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marceddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T.....	10
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1 .....	11
Lotto 1 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	21

Precisazioni .....	21
Patti .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 3 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali .....	28
Precisazioni .....	29
Patti .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Lotto 4 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali .....	36

Precisazioni .....	37
Patti .....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	38
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia .....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	42
Lotto 5 .....	42
Completezza documentazione ex art. 567 .....	42
Titolarità .....	42
Confini .....	43
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali .....	44
Precisazioni .....	45
Patti .....	45
Stato conservativo .....	45
Parti Comuni .....	45
Servitù, censo, livello, usi civici .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	45
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	47
Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	50
Lotto 6 .....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	50
Titolarità .....	50
Confini .....	51
Consistenza .....	51
Cronistoria Dati Catastali .....	51
Dati Catastali .....	52

Precisazioni.....	52
Patti.....	52
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
<b>Lotto 7</b> .....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	58
Confini.....	58
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali.....	59
Precisazioni.....	60
Patti.....	60
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Stima / Formazione lotti.....	66
<b>Lotto 1</b> .....	66
<b>Lotto 2</b> .....	68
<b>Lotto 3</b> .....	70
<b>Lotto 4</b> .....	72
<b>Lotto 5</b> .....	74
<b>Lotto 6</b> .....	77

<b>Lotto 7</b> .....	79
Riepilogo bando d'asta.....	84
<b>Lotto 1</b> .....	84
<b>Lotto 2</b> .....	84
<b>Lotto 3</b> .....	85
<b>Lotto 4</b> .....	86
<b>Lotto 5</b> .....	86
<b>Lotto 6</b> .....	87
<b>Lotto 7</b> .....	88
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.....	90
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.443,00</b> .....	90
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.110,00</b> .....	90
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 139.042,48</b> .....	91
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.178,50</b> .....	92
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 86.829,75</b> .....	92
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 102.252,00</b> .....	93
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 100.518,00</b> .....	94



All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Marceddu Salvatore, con studio in \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, email marceddu.s@gmail.com, PEC salvatore.marceddu@ingpec.eu, Tel. \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1 (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1 (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1 (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1 (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1 (Coord. Geografiche: N 40°18'42" - E 9° 19' 10")

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA GALILEO GALILEI N. 18, PIANO T**

Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili

in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA LUIGI OGGIANO N. 48, PIANO S1**

---

Laboratorio artigianale sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione viene utilizzato come parrucchieria ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagni. E' presente il cortile di ingresso comune. L'immobile in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale è presente una stufa a pellet. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NUORO (NU) - VIA LUIGI OGGIANO N. 48, PIANO S1**

---

Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La

maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso ad uso esclusivo. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano seminterrato, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e n.2 bagni, oltre al cortile d'ingresso e alla veranda coperta. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 15. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc e parte con portelloni in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna ed una stufa a pellet. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA LUIGI OGGIANO N. 48, PIANO S1**

Locale autorimessa sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale autorimessa in questione veniva utilizzato tempo fa come locale commerciale: infatti, detto locale è ultimato in tutte le sue parti, composto di un ampio vano, con bagno. E' presente il cortile di ingresso comune. La porzione di immobile si trova in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in pvc a soffietto. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e quello principale in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA GALILEO GALILEI N. 16, PIANO T**

Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 16, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi esterni come il cortile d'ingresso. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A NUORO (NU) - VIA GALILEO GALILEI N. 18, PIANO 1**

Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, Sala da pranzo e tinello, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU

del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 18. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A NUORO (NU) - VIA GALILEO GALILEI N. 18, PIANO 1**

Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 19. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	116,40 mq	138,02 mq	1	138,02 mq	2,80 m	Terra
Cortile	32,93 mq	32,93 mq	0,18	5,93 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	29,47 mq	29,47 mq	0,25	7,37 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 128 Superficie catastale 144 mq Rendita € 350,36 Piano T

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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	
	57	331	3	1	C3	1	128	144 mq	350,36 €	Terra		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	331			1	Ente urbano					

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PRECISAZIONI

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

### PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 20 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso, vano scala e zona vano tecnico.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un locale uso laboratorio artigianale ubicato al piano terra rialzato con accesso mediante cortile d'ingresso e scala interna comune all'altra UIU presente nell'immobile, dotato inoltre di balcone con accesso dal bene oggetto di stima affacciandosi alla facciata retrostante. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato. Le finiture interne sono in un sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1980 al 26/02/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/1988 al	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			

15/11/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			15/11/2016			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888			
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/12/2020			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888			

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.  
Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### Trascrizioni

- **Accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Nuoro il 20/07/2021  
Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: IL SIGNOR \*\*\*\* omissis \*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.
- **Successione**  
Trascritto a Nuoro il 13/05/2022  
Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287  
Quota: 1/2-2/8  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 02/10/2023  
Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

### **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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Inoltre sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	64,84 mq	76,64 mq	1	76,64 mq	2,90 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 64 Superficie catastale 77 mq Rendita € 175,18

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	12	1	C3	1	64	77 mq	175,18 €	Seminterrato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	331			1	Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione

dell'eredità degli esecutati.

## PATTI

---

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente con la sua attività dalla proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione di manutenzione ordinaria e straordinaria, si trova in un discreto stato di conservazione; devono essere effettuate delle verifiche agli impianti tecnologici ed elettrico. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

## PARTI COMUNI

---

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 13 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso al sub. 12 (il presente lotto) e il sub. 16.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima consiste in un locale uso laboratorio artigianale ubicato al piano terra rialzato con accesso mediante cortile d'ingresso e scala interna comune all'altra UIU presente nell'immobile, dotato inoltre di balcone con accesso dal bene oggetto di stima affacciandosi alla facciata retrostante. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato. Il locale artigianale in questione viene utilizzato come parrucchieria ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagni. E' presente il cortile di ingresso comune. Le finiture interne sono in sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale è presente una stufa a pellet.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente con la sua attività dalla proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1980 al 26/02/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/1988 al 15/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/11/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888	

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.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### Trascrizioni

- **Accettazione espressa di eredità**

Trascritto a Nuoro il 20/07/2021

Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL SIGNOR \*\*\*\* omissis \*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

- **Successione**

Trascritto a Nuoro il 13/05/2022

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287

Quota: 1/2-2/8

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 02/10/2023

Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

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

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

## 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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Inoltre sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,87 mq	166,48 mq	1	166,48 mq	2,83 m	Seminterrato
Cortile	239,59 mq	239,59 mq	0,18	43,13 mq	0,00 m	Seminterrato
Veranda	16,38 mq	16,38 mq	0,95	15,56 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>225,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1987 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 122 Rendita € 296,14 Piano Seminterrato
Dal 11/06/2013 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 189 mq Rendita € 621,04 Piano S1

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	15	1	A2	1	6,5	189 mq	621,04 €	Seminterrato	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	331			1	Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PRECISAZIONI

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

## PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 20 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso, vano scala e zona vano tecnico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano seminterrato con accesso mediante cortile d'ingresso ad uso esclusivo dalla via Oggiano, dotato di soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e n.2 bagni, oltre al cortile d'ingresso e alla veranda coperta. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 15. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc e parte con portelloni in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna ed una stufa a pellet. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/03/1980 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

26/02/1988		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/02/1988 al 15/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312		
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			15/11/2016			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888			
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/12/2020			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888

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.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### Trascrizioni

- **Accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Nuoro il 20/07/2021  
Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: IL SIGNOR \*\*\*\*omissis\*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

- **Successione**

Trascritto a Nuoro il 13/05/2022

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287

Quota: 1/2-2/8

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 02/10/2023

Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

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

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Inoltre, è presente un vano seminterrato utilizzato come autorimessa nel cortile d'ingresso. Detto vano eccede la superficie coperta e pertanto non sarà possibile sanarlo in base alla vigente normativa. Pertanto deve essere demolito. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	69,35 mq	80,34 mq	1	80,34 mq	2,90 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 80 Rendita € 1.743,56 Piano S1
Dal 27/11/2006 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 71 Superficie catastale 80 mq Rendita € 172,34 Piano S1

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	16	1	C6	1	71	80 mq	172,34 €	S1	

  

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.		ha are ca	dominicale	agrario	
57	331			1	Ente urbano				

### **Corrispondenza catastale**

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### **PRECISAZIONI**

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### **PATTI**

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione di manutenzione ordinaria e straordinaria, si trova in un discreto stato di conservazione; devono essere effettuate delle verifiche agli impianti tecnologici ed elettrico. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

### **PARTI COMUNI**

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 13 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso al sub. 16 (il presente lotto) e il sub. 12.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un locale uso autorimessa ubicato al piano seminterrato con accesso mediante cortile d'ingresso comune all'altra UIU presente nell'immobile. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi, considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato. Il locale autorimessa in questione veniva utilizzato tempo fa come locale commerciale: infatti, detto locale è ultimato in tutte le sue parti, composto di un ampio vano, con bagno. E' presente il cortile di ingresso comune. La porzione di immobile si trova in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in pvc a soffietto. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e quello principale in pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1980 al 26/02/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/1988 al	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			

15/11/2016		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			15/11/2016			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888			
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/12/2020			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888			

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.  
Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### *Trascrizioni*

- **Accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Nuoro il 20/07/2021  
Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: IL SIGNOR \*\*\*\* omissis \*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.
- **Successione**  
Trascritto a Nuoro il 13/05/2022  
Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287  
Quota: 1/2-2/8  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 02/10/2023  
Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

### **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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Inoltre sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	131,00 mq	152,10 mq	1	152,10 mq	2,85 m	Terra
Cortile	33,83 mq	33,83 mq	0,18	5,93 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	29,44 mq	29,44 mq	0,25	7,36 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 2, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.5, Cons. 123 Rendita € 3.627,23 Piano T
Dal 24/03/2025 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 129 Superficie catastale 159 mq Rendita € 413,09 Piano Terra

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	17	1	C3	2	129	159 mq	413,09 €	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	331			1	Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonchè del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

## PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

## PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni nell'edificio, ma il sub. 17 non ha parti comuni e ha accesso indipendente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un locale uso laboratorio artigianale ubicato al piano terra rialzato con accesso mediante cortile d'ingresso e scala interna comune all'altra UIU presente nell'immobile, dotato inoltre di balcone con accesso dal bene oggetto di stima affacciandosi alla facciata retrostante. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato. Le finiture interne sono in un sufficiente stato di conservazione con intonaco di tipo civile liscio in calce e cemento. Pavimenti sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1980 al 26/02/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/02/1988 al 15/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		15/11/2016			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888	
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/12/2020		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
	Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888	

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.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73

Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### Trascrizioni

- **Accettazione espressa di eredità**

Trascritto a Nuoro il 20/07/2021  
Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL SIGNOR \*\*\*\*omissis\*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

- **Successione**

Trascritto a Nuoro il 13/05/2022  
Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287  
Quota: 1/2-2/8

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 02/10/2023  
Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

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

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 – realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

## 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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

## 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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Inoltre sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine

urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,54 mq	150,30 mq	1	150,30 mq	2,70 m	Primo
Cortile	78,91 mq	78,91 mq	0,18	14,20 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	23,66 mq	23,66 mq	0,25	5,92 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>170,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1994 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 621,04 Piano Primo
Dal 24/03/2025 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.050,99 Piano 1

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in

data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	18	1	A2	1	11	165 mq	1050,99 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	331			1	Ente urbano					

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

## PRECISAZIONI

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

## PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressocchè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

## PARTI COMUNI

---

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 20 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso, vano scala e zona vano tecnico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo con accesso mediante cortile d'ingresso e vano scala comune dalla via Galilei, dotato di ampio ingresso, soggiorno, Sala da pranzo e tinello, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 18. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1980 al 26/02/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/1988 al 15/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/11/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	02/03/2022	91041	88888		

		Nuoro		
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			30/12/2020	
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
<b>Vol. N°</b>				
	Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888

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.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
 Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
 Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 317.593,90  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 158.796,95

- **Accettazione espressa di eredità**

Trascritto a Nuoro il 20/07/2021

Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL SIGNOR \*\*\*\* omissis \*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

- **Successione**

Trascritto a Nuoro il 13/05/2022

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287

Quota: 1/2-2/8

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 02/10/2023

Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;  
Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;  
Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;  
Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.  
Numero piani: piano terra più due.

## 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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che i titolari dell'immobile sopra elencati sono divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

L'edificio nel suo complesso confina con le strade pubbliche via Galileo Galilei e via Oggiano. Confina inoltre con la particella 2791 a NORD-EST, e con la particella 385 a SUD-EST.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,49 mq	148,53 mq	1	148,53 mq	2,70 m	Primo
Cortile	78,73 mq	78,73 mq	0,18	14,17 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	19,34 mq	19,34 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1994 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 668,81 Piano Primo
Dal 24/03/2025 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 331, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 162 mq Rendita € 668,81 Piano 1

Si segnala che il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\*omissis\*\*\*\*. Non è presente la voltura catastale degli attuali titolari dell'immobile (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuti proprietari a seguito di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, registrata presso la Cancelleria del Tribunale di Nuoro in data 24/06/2021 con rep. n. 620, trascritta al n. 7986 del 30/09/2021 nell'Agenzia del Territorio di Nuoro, servizio di pubblicità immobiliare. Detta accettazione di eredità perviene a seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenuto unico proprietario successivamente al decesso della coniuge \*\*\*\* 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
	57	331	19	1	A2	1	7	162 mq	668,81 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	331			1	Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

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

E' stata autorizzata dal GE al sottoscritto la richiesta di aggiornamento catastale perchè le difformità catastali presenti non permettevano la corretta individuazione dei lotti e il loro censimento.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PRECISAZIONI

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è presente nella banca dati catastale la voltura dell'atto di successione, nonché del verbale di accettazione dell'eredità degli esecutati.

### PATTI

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.

## PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato, nel foglio 57 particella 331 sub. 20 è censito il bene comune non censibile composto da cortile di ingresso, vano scala e zona vano tecnico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo con accesso mediante cortile d'ingresso e vano scala comune dalla via Galilei, dotato di ampio ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 19. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La struttura portante dell'edificio è composta da doppia muratura in blocchi di calcestruzzo da 40 cm e telaio trave pilastro. I solai intermedi sono realizzati in travetti prefabbricati e pignatte laterizie con nervature in cemento armato. Il solaio di copertura invece è a due falde, impermeabilizzato con guaina catramata e ultimato con tegole curve. Le murature sono rifinite da intonaco e tinteggiatura interna. Esternamente l'immobile risulta solo intonacato in tutte le sue parti, risulta in un mediocre stato di conservazione poichè sono presenti segni di infiltrazioni dovute dal solaio di copertura e dai balconi; considerando inoltre l'epoca di edificazione dell'edificio e il fatto di non essere mai stato sottoposto a ristrutturazione rilevante negli ultimi anni ne scaturisce il risultato evidenziato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/03/1980 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

26/02/1988		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	13/03/1980	128541		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	02/04/1980	1295		
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/02/1988 al 15/11/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Bartolomeo Serra	26/02/1988	154920		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria registro Nuoro	21/03/1988	1312		
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 15/11/2016 al 30/12/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			15/11/2016			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Nuoro	02/03/2022	91041	88888			
Dal 30/12/2020 al 15/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			30/12/2020			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Nuoro	15/03/2022	114235	88888

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.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è censito altresì negli archivi statali come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 01/06/2011  
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 317.593,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.796,95

### Trascrizioni

- **Accettazione espressa di eredità**  
Trascritto a Nuoro il 20/07/2021  
Reg. gen. 7639 - Reg. part. 6028  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: IL SIGNOR \*\*\*\*omissis\*\*\*\* E' CENSITO NEGLI ARCHIVI STATALI COME \*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

- **Successione**

Trascritto a Nuoro il 13/05/2022

Reg. gen. 5278 - Reg. part. 4287

Quota: 1/2-2/8

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 02/10/2023

Reg. gen. 11354 - Reg. part. 9083

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

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

L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22).

Zona B2.22 (ex Zona B22)

Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto;

Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto;

Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00;

Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00;

Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50.

Numero piani: piano terra più due.

**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.

Il fabbricato risulta autorizzato con:

Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 "costruzione di una casa di civile abitazione plurifamiliare con annesso magazzino-deposito".

Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984 "cambio destinazione d'uso di un locale da garage a locale commerciale".

### **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.

L'immobile, eseguiti i rilievi di rito, non risulta conforme alla Concessione edilizia n.107 del 02/09/1982 e alla Concessione edilizia n.110 del 23/05/1984. Detto fabbricato risulta avere alcune difformità rispetto a quanto previsto nel

progetto approvato. Dai rilievi effettuati infatti risultano evidenti le diverse dislocazioni della superficie coperta e del conseguente volume rispetto ai precedenti autorizzati. Inoltre, sono presenti diverse differenze prospettiche non sanabili con i limiti di tolleranza edilizia di legge. Sono presenti diverse difformità relative alla diversa destinazione d'uso di alcuni vani interni e anche la destinazione d'uso di alcuni vani è differente rispetto allo stato attuale. E' presente un autorimessa esterna al fabbricato e non sanabile che deve essere demolita. In questo momento non è possibile stabilire con esattezza se tutte le difformità riscontrate possono essere sanabili. Alcune difformità potrebbero comunque essere sanabili, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale, 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 (1982) e allo stato attuale. Tale pratica può essere quantificata sommariamente in € 10.000,00. Si allegano le piante dello stato attuale e dei precedenti autorizzati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T  
Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. 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. 57, Part. 331, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 105.924,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700,0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T	151,32 mq	700,00 €/mq	€ 105.924,00	100,00%	€ 105.924,00
Valore di stima:					€ 105.924,00

Valore di stima: € 105.924,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abusi edilizi	25,00	%

**Valore finale di stima: € 79.443,00**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari simili, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700,0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1  
Laboratorio artigianale sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione viene utilizzato come parrucchieria ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagni. E' presente il cortile di ingresso comune. L'immobile in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale è presente una stufa a pellet. 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. 57, Part. 331, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 57.480,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 750,0 euro (settecentocinquanta/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1	76,64 mq	750,00 €/mq	€ 57.480,00	100,00%	€ 57.480,00
Valore di stima:					€ 57.480,00

Valore di stima: € 57.480,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abusi edilizi	25,00	%

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 750,0 euro (settecentocinquanta/00). A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1  
Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso ad uso esclusivo. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano seminterrato, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e n.2 bagni, oltre al cortile d'ingresso e alla veranda coperta. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 15. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc e parte con portelloni in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati

realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna ed una stufa a pellet. 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. 57, Part. 331, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 213.911,50

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 950,00 euro (novecentocinquanta/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1	225,17 mq	950,00 €/mq	€ 213.911,50	100,00%	€ 213.911,50
				Valore di stima:	€ 213.911,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abusi edilizi	35,00	%

**Valore finale di stima: € 139.042,48**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 950,0 euro (novecentocinquanta/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

Locale autorimessa sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il

locale autorimessa in questione veniva utilizzato tempo fa come locale commerciale: infatti, detto locale è ultimato in tutte le sue parti, composto di un ampio vano, con bagno. E' presente il cortile di ingresso comune. La porzione di immobile si trova in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in pvc a soffietto. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e quello principale in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.238,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione pertinenziale di autorimessa, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 500,00 - 750.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700.0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano	80,34 mq	700,00 €/mq	€ 56.238,00	100,00%	€ 56.238,00

S1					
				Valore di stima:	€ 56.238,00

Valore di stima: € 56.238,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abusi edilizi	25,00	%

**Valore finale di stima: € 42.178,50**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione pertinenziale di autorimessa, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 500,00 - 750,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700,0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

### LOTTO 5

• **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T  
Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 16, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi esterni come il cortile d'ingresso. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 115.773,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari simili, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700,0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T	165,39 mq	700,00 €/mq	€ 115.773,00	100,00%	€ 115.773,00
				Valore di stima:	€ 115.773,00

Valore di stima: € 115.773,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abusi edilizi	25,00	%

**Valore finale di stima: € 86.829,75**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, per la destinazione produttiva artigianale, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 600,00 - 800,00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di

dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 700.0 euro (settecento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1

Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, Sala da pranzo e tinello, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 18. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 136.336,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 800.0 euro (ottocento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1	170,42 mq	800,00 €/mq	€ 136.336,00	100,00%	€ 136.336,00
				Valore di stima:	€ 136.336,00

Valore di stima: € 136.336,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abusi edilizi	25,00	%

**Valore finale di stima: € 102.252,00**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 800.0 euro (ottocento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1  
Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 19. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.024,00

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari similari, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 800.0 euro (ottocento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1	167,53 mq	800,00 €/mq	€ 134.024,00	100,00%	€ 134.024,00
Valore di stima:					€ 134.024,00

Valore di stima: € 134.024,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abusi edilizi	25,00	%

**Valore finale di stima: € 100.518,00**

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 2024: essi per il Comune di Nuoro, nelle abitazioni residenziali periferiche, è emerso che unità immobiliari simili, esistenti nella medesima zona geografica, vengono mediamente compravendute al prezzo unitario di 800,00 - 1250.00 €/mq, per metro quadro commerciale (compresi i servizi, accessori e le pertinenze ad uso esclusivo). Rilevato che il bene oggetto di stima si trova in condizioni discrete si è deciso di dare un valore per ogni metro quadrato convenzionale pari a 800.0 euro (ottocento/00).

A tale importo verrà effettuato un deprezzamento dell'ordine del 25% per gli abusi riscontrati, previa un'accurata indagine urbanistica e di sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato reale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica di accertamento di conformità, previa demolizione delle eventuali porzioni non sanabili.

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 12/04/2025

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato abitazione
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato laboratori
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile sostitutiva
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia 107\_1982\_Relazioni
- ✓ Tavola del progetto - Concessione Edilizia 107\_1982\_Tavola Grafica01

- ✓ Tavola del progetto - Concessione Edilizia 107\_1982\_Tavola Grafica02
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia 110\_1984\_Relazioni
- ✓ Tavola del progetto - Concessione Edilizia 110\_1984\_Tavola Grafica01
- ✓ Tavola del progetto - Concessione Edilizia 110\_1984\_Tavola Grafica02
- ✓ Foto - Elaborato fotografico sub.13\_20 bene comune
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco immobili
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Foto - LOTTO\_1\_Elaborato fotografico sub.3
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_1\_Planimetria catastale Sub.3
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_1\_sub.3\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_2\_Elaborato fotografico sub. 12
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_2\_Planimetria catastale Sub.12
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_2\_sub.12\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_3\_Elaborato fotografico Sub. 15
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_3\_Planimetria catastale Sub.15
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_3\_sub.15\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_4\_Elaborato fotografico sub. 16
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_4\_Planimetria catastale Sub.16
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_4\_sub.16\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_5\_Elaborato fotografico Sub. 17
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_5\_Planimetria catastale Sub.17
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_5\_sub.17\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_6\_Elaborato fotografico sub. 18
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_6\_Planimetria catastale Sub.18
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_6\_sub.18\_planimetria rilevata
- ✓ Foto - LOTTO\_7\_Elaborato fotografico sub. 19
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO\_7\_Planimetria catastale Sub.19
- ✓ Tavola del progetto - LOTTO\_7\_sub.19\_planimetria rilevata
- ✓ Atto di provenienza - Nota iscrizione 2011

- ✓ Atto di provenienza - Nota trascrizione 2023
- ✓ Altri allegati - Pratica 1 Accatastamento Approvazione
- ✓ Altri allegati - Pratica 1 Accatastamento
- ✓ Altri allegati - Pratica 2 Accatastamento Approvazione
- ✓ Altri allegati - Pratica 2 Accatastamento
- ✓ Altri allegati - Pratica 3 Accatastamento Approvazione
- ✓ Altri allegati - Pratica 3 Accatastamento
- ✓ Altri allegati - stralcio PUC\_Elab\_30\_12

- ✓ Altri allegati - stralcio PUC\_NTA
- ✓ Atto di provenienza - Trascrizione accettazione eredità
- ✓ Atto di provenienza - Trascrizione successione
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 08102024
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 10012025
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 10012025\_Allegato1
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo 22112024
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.12

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.13 Bene comune
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.15
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.16
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.17
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.18
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.19
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale Sub.20 Bene comune
- ✓ Altri allegati - accesso atti agenzia entrate\_35\_2023

- ✓ Altri allegati - Consegna pec ADE
- ✓ Google maps - Ortofoto

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T  
Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. 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. 57, Part. 331, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 79.443,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1  
Laboratorio artigianale sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il

locale artigianale in questione viene utilizzato come parrucchiera ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagni. E' presente il cortile di ingresso comune. L'immobile in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale è presente una stufa a pellet. 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. 57, Part. 331, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 43.110,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso ad uso esclusivo. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano seminterrato, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e n.2 bagni, oltre al cortile d'ingresso e alla veranda coperta. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 15. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc e parte con portelloni in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna ed una stufa a pellet. 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. 57, Part. 331, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 139.042,48**

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1

Locale autorimessa sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale autorimessa in questione veniva utilizzato tempo fa come locale commerciale: infatti, detto locale è ultimato in tutte le sue parti, composto di un ampio vano, con bagno. E' presente il cortile di ingresso comune. La porzione di immobile si trova in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in pvc a soffietto. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e quello principale in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 42.178,50**

#### **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T  
Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 16, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi esterni come il cortile d'ingresso. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 86.829,75**

## **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1  
Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, Sala da pranzo e tinello, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 18. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 102.252,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1  
Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 19. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. 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 Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: esse sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A secondo i parametri di cui al Decreto Assessoriale EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983, in cui cioè la



volumetria degli edifici esistenti è superiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. E' precisamente ubicato nella Sottozona B2 - realizzazioni ed espansioni dagli anni '60 in avanti inserite nel PRG di Nuoro del 1979 e successive varianti (zona B2.22). Zona B2.22 (ex Zona B22) Superficie coperta: non dovrà essere superiore a 1/3 di quella totale del lotto; Volume massimo edificabile non dovrà essere superiore a mc 2,00/mq ogni mq. della superficie del lotto; Distanza minima dal ciglio stradale: mt. 3,00; Distanza dai confini di proprietà: mt 5,00; Altezza massima delle fronti verso strada mt. 9,50. Numero piani: piano terra più due.

**Prezzo base d'asta: € 100.518,00.**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.443,00**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	151,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla sua compagna.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.110,00**

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1,	<b>Superficie</b>	76,64 mq

	Qualità Ente urbano
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione di manutenzione ordinaria e straordinaria, si trova in un discreto stato di conservazione; devono essere effettuate delle verifiche agli impianti tecnologici ed elettrico. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigianale sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale artigianale in questione viene utilizzato come parrucchieria ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagni. E' presente il cortile di ingresso comune. L'immobile in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale è presente una stufa a pellet. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente con la sua attività dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.042,48

Bene N° 3 - Appartamento					
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1				
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà				
<b>Tipologia immobile:</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Quota</b></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td><b>Superficie</b></td> <td>225,17 mq</td> </tr> </table>	<b>Quota</b>	1/1	<b>Superficie</b>	225,17 mq
<b>Quota</b>	1/1				
<b>Superficie</b>	225,17 mq				
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.				
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso ad uso esclusivo. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano seminterrato, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, lavanderia e n.2 bagni, oltre al cortile d'ingresso e alla veranda coperta. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 15. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc e parte con portelloni in legno. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna ed una stufa a				

	pellet. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla sua compagna.

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.178,50

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Luigi Oggiano n. 48, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione di manutenzione ordinaria e straordinaria, si trova in un discreto stato di conservazione; devono essere effettuate delle verifiche agli impianti tecnologici ed elettrico. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Locale autorimessa sito in via Luigi Oggiano a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Luigi Oggiano al civico 48, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificio è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi comuni come il cortile d'ingresso e il vano scala. Il locale autorimessa in questione veniva utilizzato tempo fa come locale commerciale: infatti, detto locale è ultimato in tutte le sue parti, composto di un ampio vano, con bagno. E' presente il cortile di ingresso comune. La porzione di immobile si trova in un discreto stato di conservazione. 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in pvc a soffietto. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e quello principale in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla sua compagna.		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.829,75

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale	
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 16, piano T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3	<b>Superficie</b>	165,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigianale sito in via Galileo Galilei a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 16, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari, utilizzate tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotate di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. Sono presenti altresì degli spazi esterni come il cortile d'ingresso. Il locale artigianale in questione veniva utilizzato come palestra-fitness ed è dotato di un ampio vano, con antibagno e bagno. Sono presenti diversi balconi e un cortile prospiciente la via Galilei ad uso esclusivo. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria e manutenzioni, essendo un immobile edificato negli anni 70 con poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in laminato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, e necessitano di interventi di verifica e manutenzione. Nel vano principale sono presenti degli split di condizionamento caldo/freddo. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo permanente dal proprietario esecutato **** Omissis **** e dalla sua compagna.		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.252,00

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	170,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonché diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, Sala da pranzo e tinello, n. 3		

	camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 18. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato **** Omissis ****.

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.518,00

Bene N° 7 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Galileo Galilei n. 18, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 331, Zc. 1, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 331, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	167,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione primaria ad impianti, ai serramenti e a tutte le finiture. Sono presenti evidenti segni di infiltrazioni pressochè dovute dai solai di copertura e dai balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione a Nuoro. Trattasi di porzione immobiliare sita nel Comune di Nuoro, precisamente ubicato nella via Galileo Galilei al civico 18, nella zona residenziale-periferica della città. La maggior parte dell'edificato è rappresentato essenzialmente da immobili ad uso residenziale plurifamiliari ed uffici, utilizzati tutto l'anno, con fabbricati tipo condomini dotati di giardino sui lati anteriore e posteriore. In particolare, il bene oggetto di stima è ubicato all'interno di un fabbricato che consta con n. 7 unità immobiliari tra le quali appartamenti ad uso residenziale, nonchè diversi locali ad uso artigianale. E' presente un cortile d'ingresso e un vano scala comune. Il bene oggetto di stima consiste quindi in un appartamento sito al piano primo, composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, ripostiglio e n.2 bagni, oltre al cortile al piano terra e ai balconi circostanti l'immobile. Detto immobile risulta distinto al NCEU del Comune di Nuoro al Foglio 57 Particella 331 Sub. 19. L'immobile necessita di interventi di manutenzione, avendo avuto poche manutenzioni eseguite 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 sono realizzati in gres porcellanato mentre i rivestimenti sono stati finiti con piastrelle in monocotture ceramiche. Le porte sono del tipo in legno tamburate. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, completate da avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico e termico sono stati realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90, tuttavia necessitano di interventi di verifica e manutenzione. E' presente un camino a legna. La zona urbana è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica e fognaria, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato nel verbale del I.V.G. e del sottoscritto durante il sopralluogo del 08/10/2024, l'immobile risulta occupato in modo saltuario dal proprietario esecutato **** Omissis ****.		

