
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2020 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 17/02/2021, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it;architettonardelli@gmail.com, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 0784877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - via G. Deledda (Coord. Geografiche: 40.37287,9.69589)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111 (Coord. Geografiche: 40.37287,9.69589)
- **Bene N° 3** - Terreni edificabili ubicati a Orosei (NU) - via G. Deledda - via Trentino (Coord. Geografiche: 40.371463,9.695493)
- **Bene N° 4** - Terreno edificato ubicato a Orosei (NU) Loc. "Sas Linnas Siccas" - via dei Pini - Calaliberotto (Coord. Geografiche: 40.425823,9.771086), distinto al N.C.T. al foglio 9, Particella 2269. La relazione notarile conferma che "riguardo la quota di 1/3 della zona di terreno pignorata a **** Omissis ****, si è rilevata la sola visura catastale relativa alla descrizione dell'immobile, nella quale viene riportato come comproprietario di quota, non definita, tale **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** il **** Omissis **** in contrasto anagrafico con il debitore pignorato". Effettuato il controllo dei documenti relativi alla titolarità del bene, Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, da cui risulta che "non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati di richiesta" (vedi allegati), non è stato possibile periziare il bene in quanto non si è riscontrata la titolarità del bene medesimo.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OROSEI (NU) - VIA G. DELEDDA

Trattasi di un appartamento ubicato in un fabbricato situato in via Grazia Deledda n. 105, nel Comune di Orosei (NU), sito al piano primo, composto da un ingresso, un disimpegno centrale, un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina, un bagno, due ripostigli, due camere da letto, di cui quella matrimoniale con piccolo balcone coperto che si affaccia sul vicolo G. Deledda, una camera studio ed un bagno, confinante per tre lati con cortile comune e per la restante parte con appartamento di altra proprietà. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 103 e 105, tramite un cortile ed una scala esterna che porta all'unità immobiliare oggetto del pignoramento situata al piano primo a cui si accede direttamente.

La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OROSEI (NU) - G. DELEDDA N. 107 - 111

Il magazzino- deposito, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Orosei in via Grazia Deledda n. 107-111, a sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla via Grazia Deledda. Questo è composto da un unico ambiente adibito a magazzino - deposito separato da una parete in cartongesso grezza amovibile e da un piccolo vano adibito ad ufficio/cassa adiacente all'ingresso del numero civico 107. Confina per tre lati con cortile comune, con vano scala di accesso agli appartamenti di altra proprietà situati al piano primo e secondo (sottotetto), salvo altri. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 107 e 111, tramite una porzione di cortile a comune adibita a marciapiede che consente l'accesso diretto all'immobiliare oggetto del pignoramento.

La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N°3-TERRENI EDIFICABILI UBICATI A OROSEI (NU)-VIA G.DELEDDA-VIA TRENINO

I terreni, oggetto della seguente perizia, sono situati nel Comune di Orosei in loc. "Fojai", a Sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla Via Grazia Deledda per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 200, e dalla Via Trentino per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 187.

Il primo terreno (Foglio 40 - Mappale 200) è composto da un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato al capannone principale ad uso locale commerciale per deposito e distribuzione di bevande e caffetteria di altra proprietà.

Il secondo terreno (Foglio 40 - Mappale 187) è composto parzialmente dal piazzale su cui insiste la medesima porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e una tettoia su un muro in blocchi di cls che divide una porzione del terreno. La porzione rimanente del terreno, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas.

La zona di ubicazione degli immobili (terreni) si trova lungo la Via Grazia Deledda e la Via Trentino, direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - via G. Deledda



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. - CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** *Omissis* ****
Via G. Deledda n. 45
08028 - Orosei (NU)
Nato **** *Omissis* **** il **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Signora **** *Omissis* ****, in regime di separazione legale dei beni, ha acquisito in forza di atto - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, da parte del Signor **** *Omissis* ****, la piena proprietà del bene oggetto della presente perizia, con l'accesso dalla pubblica via G. Deledda n.° 103 - 105 e vico G. Deledda e i beni a comune. Il fabbricato con l'appartamento oggetto del pignoramento è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°15/1993.

CONFINI

L'immobile confina con via G. Deledda, stessa proprietà Signora **** *Omissis* **** al piano terra, con altra proprietà al piano superiore, con appartamento di altra proprietà lato ovest al medesimo piano e con cortile a comune per tre lati al piano terra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,92 mq	117,81 mq	1,00	117,81 mq	2,75 m	Primo
Balconecoperto	2,45 mq	2,62 mq	0,40	1,05 mq	2,75 m	Primo
Balconescoperto	4,15 mq	4,75 mq	0,25	1,19 mq	2,75 m	Primo
Totalesuperficieconvenzionale:				120,05 mq		
Incidenzacondominiale:				0,00	%	
Superficieconvenzionalecomplessiva:				120,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 28/05/1993 al 28/10/2014	Sig.r **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7vani Rendita € 650,74 Piano 1
Dal 28/10/2014 al 27/08/2021	Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7vani Rendita € 650,74 Piano 1

Alla Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** coniugata con il Sig.r **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, l'appartamento situato in via G. Deledda al n. 103 e 105, distinto al N.C.T. al foglio 35 mappale 379 sub 2, è pervenuto con atto di compravendita - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni per Notaio Eugenio Castelli di Olbia del 28/10/2014 repertorio n° 149983/44158, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 18/11/2014 ai nn. 9576 registro generale e 7976 registro particolare.

DATI CATASTALI

Catastofabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	379	2		A2	7	7vani	122 mq	650,74 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

All'interno dell'unità abitativa, l'unica difformità riscontrata e per il vano studio, che attualmente è adibito a ripostiglio e presenta una porta di collegamento con l'unità abitativa adiacente di altra proprietà.

L'intestatario corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la Sig.ra **** Omissis ****, vedi relazione notarile.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dalla Sig.ra **** *Omissis* ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dalla Sig.ra **** *Omissis* ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale, ma presenta come parti a comune il cortile d'ingresso dalla via e vico G. Deledda. Inoltre, risulta a comune la porzione di marciapiede antistante la via pubblica via G. Deledda, da cui si accede lateralmente al cortile e tramite una scala esterna all'appartamento situato al primo piano oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso abitazione situato al piano primo è così distribuito: al piano terra l'accesso carrabile avviene dalla pubblica via Grazia Deledda al n.° 103 e dal vicolo medesimo, mentre quello pedonale al n.° 105 lateralmente al marciapiede antistante la pubblica via, da cui si accede al cortile comune e tramite una scala esterna all'appartamento in oggetto situato al primo piano. Tramite il poggolo della scala si accede direttamente all'appartamento che comprende un ingresso con ripostiglio-dispensa, un primo disimpegno che distribuisce la zona giorno, costituita da un pranzo- soggiorno con balcone esterno scoperto, da una cucina - pranzo e da un piccolo ripostiglio; inoltre da un ulteriore disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto, due matrimoniali, di cui quella più grande con balconcino coperto, una singola adibita a studio ed un bagno. Il balcone coperto è posto sul prospetto della via pubblica vico G. Deledda.



MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale con tinteggiatura su tutti i lati. L'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice.

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

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato; La Struttura portante è mista con muratura perimetrale in blocchi di cls delle dimensioni di cm 0,20x0,30x 0,40 più intonaci per uno spessore totale di cm 35 circa e da pilastri e travi in c.a. gettati in opera. Inoltre, presenta intonaci tradizionali esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm. I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; Le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm ed intonacate al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni con vetro opaco, quelli esterni in legno con vetro singolo, sono di media qualità. L'accesso pedonale avviene dalla via G. Deledda n.° 105, tramite un cortile comune ed una scala esterna si accede all'appartamento in oggetto situato al piano primo. La pavimentazione del cortile comune da cui si accede al vano scala di collegamento all'appartamento risulta in piastrelle di ceramica per esterni per tutto il prospetto laterale dell'immobile, quella relativa al prospetto retrostante in battuta di cemento al grezzo; il muro di confine con le strade pubbliche, via e vicolo G. Deledda, risulta intonacato e parte tinteggiato con sufficienti rifiniture, così come i muri laterali di confine, che presentano anche una sovrastante rete metallica con pali in ferro. L'accesso carrabile al cortile avviene sia dalla via G. Deledda, tramite un cancello in ferro a due ante che dal vico laterale G. Deledda tramite un cancello in ferro del tipo scorrevole.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 35mapp.le379, cat. A/2, Sub 2, classe 7, consistenza vani 7, rendita euro 650,74.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare residenziale. Nell'abitazione situata al piano primo lo schema distributivo prevede: un ingresso da cui si accede ad un ripostiglio ed al disimpegno centrale che distribuisce sia la zona giorno che la zona notte, un soggiorno-pranzo con balcone scoperto che si affaccia sul cortile retrostante, una cucina, un secondo piccolo ripostiglio, due camere da letto di cui quella matrimoniale con piccolo balcone coperto che si affaccia sul vicolo G. Deledda, una camera studio ed un bagno. Il pavimento dell'abitazione è stato realizzato in piastrelle di marmo di Orosei di prima scelta, ad eccezione del ripostiglio che si accede dalla zona ingresso, che presenta un pavimento in piastrelle di gres monocolore. I battiscopa sono stati realizzati con listelli in marmo di Orosei della stessa gamma di colore del pavimento; i rivestimenti della cucina e del bagno sono stati realizzati con piastrelle in ceramica di prima scelta. Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche; le finestre sono in legno con coloritura naturale e vetro singolo, esternamente sono presenti gli avvolgibili in pvc di color chiaro nella cucina, bagno e camera studio; le porte interne sono in legno del tipo normale, ad eccezione del portoncino d'ingresso in alluminio e vetro singolo di media fattura.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici. Nell'immobile ad uso residenziale in oggetto è stata installata nel soggiorno-pranzo una stufa a pellet per il riscaldamento di parte degli ambienti;

L'impianto di riscaldamento non è presente in ogni ambiente. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico di accumulo situato nel bagno. L'immobile è dotato di impianto citofonico come anche d'impianto TV; L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/11/2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso



risultava occupato dalla medesima proprietaria ed è stato effettuato in presenza di uno dei figli incaricato dalla proprietaria medesima dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2014 al 27/08/2021	Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli Eugenio	28/10/2014	149983	44158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	18/11/2014	9576	7976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La Sig.ra **** Omissis ****, ha ottenuto attraverso un atto notarile pubblico comprendente verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, da parte del Sig.r **** Omissis **** nato ad **** Omissis ****, il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 379, sub 2, natura A/2, vani 7 - abitazione ad uso civile, in via Grazia Deledda.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 30/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda al civico 103/107, fa parte di un fabbricato ed è situato al piano primo del medesimo. Questo è costituito da un ingresso, da un ripostiglio dispensa, da un disimpegno che distribuisce sia la zona giorno, composta da un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina ed un piccolo ripostiglio, che la zona notte, composta da un bagno, due camere da letto di cui la matrimoniale più grande comprende un piccolo balconcino ed una camera adibita a studio. L'unità immobiliare è stata realizzata con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995: " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal **** Omissis ****. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016, SCIA, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da magazzino e vendita a magazzino-deposito richiesto dalla Sig.ra **** Omissis ****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati". Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte, è stato regolarizzato con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995, " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal Sig.r **** Omissis ****. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016, SCIA, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra, da magazzino e vendita a magazzino-deposito, richiesto dalla Sig.ra **** Omissis ****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con



deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati" . Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

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.



E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nonché alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico.

L'immobile, pignorato ad uso abitativo, situato al piano primo, risulta essere conforme all'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15/'93 del 16/09/1993. All'interno dell'unità abitativa nel vano studio, attualmente adibito a ripostiglio è presente una porta di comunicazione con l'appartamento adiacente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Nella planimetria catastale non risulta nessuna porta di collegamento. Nell'elaborato planimetrico catastale il subalterno 6, identificato come bene comune non censibile, relativo al cortile pertinenziale comprende una zona antistante via G. Deledda adibita a marciapiede per consentire l'accesso al magazzino-deposito del piano terra ed all'ingresso agli appartamenti di altra proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativo al C.F. foglio 35, Mappale 379, Sub 2, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.
Nessun altro peso o limitazione d'uso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. - CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ



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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** *Omissis* ****
Via G. Deledda n. 45
08028 - Orosei (NU)
Nata a **** *Omissis* **** il **** *Omissis* ****



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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Signora **** *Omissis* ****, in regime di separazione legale dei beni, ha acquisito in forza di atto - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, da parte del Signor **** *Omissis* ****, la piena proprietà del bene oggetto della presente perizia, con l'accesso dalla pubblica via G. Deledda n.° 107 - 111 e vico G. Deledda con i beni a comune ad altre proprietà. Il fabbricato con il magazzino-deposito oggetto del pignoramento è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°15/1993.

CONFINI

L'immobile confina con via G. Deledda e vico G. Deledda, stessa proprietà Signora **** *Omissis* **** al piano primo, con appartamento di altra proprietà al medesimo piano ed al piano secondo-sottotetto, con un cortile a comune per tre lati al piano terra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - Deposito	225,65 mq	253,00 mq	1,00	253,00 mq	3,63 m	Terra
Totalesuperficieconvenzionale:				253,00 mq		
Incidenzacondominiale:				0,00	%	
Superficieconvenzionalecomplessiva:				253,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato a Sud, nella prima fascia periferica di espansione, del centro urbano di Orosei (NU) ed è costituito da un magazzino-depositosituato al piano terracon cortile circostante con accesso dalla via pubblica Grazia Deledda.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 28/05/1993 al 28/10/2014	Sig.r **** <i>Omissis</i> ****, nato a **** <i>Omissis</i> ****, C.F. **** <i>Omissis</i> ****;	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 379, Sub. 7 (ex1) Categoria C1 Cl.7, Cons. 219 mq Superficie catastale 219 mq



		Rendita € 367.588,00 Piano Terra
Dal 28/10/2014 al 27/08/2021	Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 379, Sub. 7 (ex1) Categoria C2 Cl.6, Cons. 224 mq Superficie catastale 241 mq Rendita € 879,22 Piano Terra

Alla Sig.ra **** Omissis **** nata a Dorgali(NU) il 18/10/1943, coniugata con il Sig.r **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, il magazzino-deposito situato in via G. Deledda al n. 107 e 111, distinto al N.C.T. al foglio 35 mappale 379 sub 7, è pervenuto con atto di compravendita - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni per Notaio Eugenio Castelli di Olbia del 28/10/2014 repertorio n° 149983/44158, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 18/11/2014 ai nn. 9576 registro generale e 7976 registro particolare.

DATI CATASTALI

Catastofabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	379	7		C2	6	224mq	241 mq	879,22 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La sola difformità riscontrata è relativa alla porzione del cortile situata antistante gli ingressi in via G. Deledda, parte integrante del cortile identificato con il sub 6 e come bene comune, dovuta ad una variazione del marciapiede antistante la via pubblica. L'intestatario corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la Sig.ra **** Omissis ****, vedi relazione notarile.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dalla Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.
Nessun altro peso o limitazione d'uso.



STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato come magazzino-deposito dalla Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.
Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale, ma presenta come parti a comune la porzione del cortile d'ingresso, adibita a marciapiede, antistante la via G. Deledda da cui si accede direttamente all'immobile oggetto di pignoramento e al vano scala d'ingresso alle altre due unità abitative di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso magazzino-deposito situato al piano terra è così distribuito: al piano terra l'accesso pedonale e carrabile avviene dalla pubblica via Grazia Deledda al n.° 107 e 111 tramite una porzione di cortile a comune adibita a marciapiede. Il magazzino-deposito comprende un vano unico che si articola attorno ad un vano scala centrale, con ingresso indipendente, di collegamento ad altre proprietà. All'interno è presente un vano ribassato adibito ad ufficio/cassa. Una porzione del magazzino - deposito è divisa da una parete in cartongesso grezza facilmente rimovibile. All'esterno, sul lato vico G. Deledda è presente un vano ripostiglio con accesso dal cortile comune.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale con tinteggiatura su tutti i lati. L'interno del magazzino-deposito oggetto del pignoramento è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice.

- Caratteristiche generali e costruttive del magazzino-deposito riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato; La Struttura portante è mista con muratura perimetrale in blocchi di cls delle dimensioni di cm 0,20x0,30x 0,40 più intonaci per uno spessore totale di cm 35 circa e da pilastri e travi in c.a. gettati in opera. Inoltre, presenta intonaci tradizionali esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm. I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; Le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm ed intonacate al civile per il vano ufficio/cassa ed in cartongesso grezzo per la porzione di magazzino-deposito situata all'angolo di via e vico G. Deledda. Gli infissi interni sono in alluminio con vetro semplice così come quelli esterni, sono di scarsa qualità. L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla via G. Deledda al n° 107-111



tramite due grandi aperture con infissi in metallo e la porzione di cortile comune annessa al marciapiede della strada pubblica. La pavimentazione del cortile davanti al prospetto principale da cui si accede anche al vano scala di collegamento alle altre proprietà, risulta in mattoni di cemento autobloccanti dello stesso tipo del marciapiede pubblico; il muro di confine con la strada pubblica risulta intonacato e parte tinteggiato con sufficienti rifiniture. L'accesso carrabile al cortile laterale e posteriore avviene dalla via G. Deledda tramite un cancello in ferro a due ante e dal vico G. Deledda con cancello in ferro del tipo scorrevole.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 35mapp.le379, cat. C/2, Sub 7, classe 6, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 241 mq, rendita euro 879,22.

Lo stato di manutenzione è buono per l'immobiliare ad uso magazzino-deposito, situato al piano terra con uno schema distributivo che prevede: un vano unico che si articola attorno ad un vano scala centrale, con ingresso indipendente, di collegamento ad altre proprietà. All'interno è presente un vano ribassato adibito ad ufficio/cassa. Una porzione del magazzino - deposito è divisa da una parete in cartongesso grezza facilmente rimovibile. All'esterno, sul lato vico G. Deledda è presente un vano ripostiglio con accesso dal cortile comune. Il pavimento è stato realizzato in piastrelle di marmo di Orosei di buona qualità. I battiscopa sono stati realizzati con listelli in marmo di Orosei della stessa tipologia del pavimento; Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche. Le finestre sono in alluminio con vetro semplice opaco e non presentano chiusure esterne; le portefinestre d'ingresso sono in alluminio con coloritura bianca e vetro semplice trasparente con chiusure esterne in ferro zincato del tipo scorrevole; Le porte interne sono in legno, quella di collegamento con il vano scala, ed alluminio con coloritura bianca e vetro semplice, quella del vano adibito ad ufficio/cassa.

- Gli Impianti:

L'immobile non è dotato di tutti gli impianti tecnici. Nell'immobile ad uso magazzino-deposito in oggetto non è presente nessun tipo di riscaldamento;

L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalette e tubi in pvc a vista, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario non è presente. L'impianto di acqua calda sanitaria non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/11/2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dalla medesima proprietaria ed è stato effettuato in presenza di uno dei figli incaricato dalla proprietaria medesima dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2014 al 27/08/2021	Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, proprietaria per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli Eugenio	28/10/2014	149983	44158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	18/11/2014	9576	7976		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione attuale della proprietà risulta invariata.

La Sig.ra **** *Omissis* ****, ha ottenuto attraverso un atto notarile pubblico comprendente verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, da parte del Sig.r **** *Omissis* **** nato ad **** *Omissis* ****, il **** *Omissis* ****, C.F. **** *Omissis* ****, la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 379, sub 7 (ex sub 1), natura C/1 - negozi e botteghe, in via Grazia Deledda.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 30/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



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



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda al civico 107/111, fa parte di un fabbricato ed è situato al piano terra del medesimo. Questo è costituito da un vano unico che si articola attorno ad un vano scala centrale, con ingresso indipendente, di collegamento ad altre proprietà. All'interno è presente un vano ribassato adibito ad ufficio/cassa. Una porzione del magazzino - deposito è divisa da una parete in cartongesso grezza facilmente rimovibile. All'esterno, sul lato vico G. Deledda è presente un vano ripostiglio con accesso dal cortile comune. L'unità immobiliare è stata realizzata con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995: " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal Sig.r **** Omissis ****. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016, SCIA, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da magazzino e vendita a magazzino-deposito richiesto dalla Sig.ra **** Omissis ****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati" . Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte, è stato regolarizzato con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995, " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal Sig.r Pira Pietro Paolo. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016, SCIA, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra, da magazzino e vendita a magazzino-deposito, richiesto dalla Sig.ra **** Omissis ****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati". Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nonche alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico.

L'immobile, pignorato ad uso abitativo, situato al piano primo, risulta essere conforme all'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15/'93 del 16/09/1993. All'interno del magazzino-deposito è presente una parete in cartongesso grezza, facilmente rimovibile, che divide la parte ad angolo tra la via ed il vico G. Deledda. Nell'elaborato planimetrico catastale, il subalterno 6, identificato come bene comune non censibile, relativo al cortile pertinenziale, comprende anche la zona antistante via G. Deledda adibita a marciapiede per consentire l'accesso al magazzino-deposito ed agli appartamenti di altra proprietà.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativo al C.F. foglio 35, Mappale 379, Sub 7, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

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

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreni edificabili ubicati a Orosei (NU) - via G. Deledda e via Trentino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. - CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** *Omissis* ****
Via G. Deledda n. 45
08028 - Orosei (NU)
Nata a **** *Omissis* **** il **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra **** *Omissis* ****, ha ottenuto attraverso un atto notarile pubblico comprendente verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, da parte del Sig.r **** *Omissis* **** nato ad **** *Omissis* ****, il **** *Omissis* ****, C.F. **** *Omissis* ****, la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale distinta al Catasto Terreni al foglio 40 particella 187 e 200, qualità seminativo, in via Trentino e via Grazia Deledda.

CONFINI

I lotti di terreno (particella 200 e particella 187), oggetto di esecuzione, confinano, così come al catasto terreni del foglio 40 del comune di Orosei (NU), a Nord con la Particella 1264, ad Est con la Particella 627, la Particella 195 e con la Via Grazia Deledda, a Sud con la Particella 195 e la Particella 657, ad Ovest con la Particella 742 e con la Via Trentino, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrenoedificabile	1686,00 mq	1686,00 mq	1,00	1686,00 mq	0,00 m	
Terrenoedificabile	644,00 mq	644,00 mq	1,00	644,00 mq	0,00 m	
Totalesuperficieconvenzionale:				2330,00 mq		
Incidenzacondominiale:				0,00	%	
Superficieconvenzionalecomplessiva:				2330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I terreni, con gli immobili soprastanti, oggetto della presente perizia, sono situati a Sud nella prima fascia periferica di espansione del centro urbano di Orosei (NU), e sono costituiti da un primo lotto di terreno (Foglio 40 - Particella 200) composto da un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato al capannone principale di altra proprietà. L'accesso avviene dalla Via pubblica Grazia Deledda.

Il secondo lotto di terreno (Foglio 40 - Particella 187) è composto parzialmente dal piazzale con la porzione di fabbricato ad uso magazzino- deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e su cui è presente anche una tettoia con un muro in blocchi di cls che divide la porzione del terreno. La parte rimanente del terreno invece, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e con due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. L'accesso avviene dalla Via pubblica Trentino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 04/06/1985 al 19/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 24 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 41 00
Dal 19/05/2000 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 187 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 41 75
Dal 10/01/2002 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 187, Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 36 63
Dal 18/01/2002 al 19/02/2002	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 187, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 16 86



	proprietà 1/2	Superficie (ha are ca) 00 06 44
Dal 19/02/2002 al 30/08/2021	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 40, Part. 187, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 16 86 Superficie (ha are ca) 00 06 44

Ai Sig.ri **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, la particella di terreno seminativo in Orosei (NU), alla località "Foiai", distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 200, di are 06 e ca 44 (tot. mq 644), è pervenuta con atto di compravendita per Notaio Antonino Sau di Nuoro del 07/12/1988 repertorio n° 127183, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 29/12/1988 ai nn. 8986 registro generale e 6970 registro particolare, per la quota di 1/2 ciascuno. Mentre la particella di terreno seminativo in Orosei (NU), alla località "Foiai", distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 187 di are 16 e ca 86 (tot mq 1686), è pervenuta con atto di riconoscimento di scrittura privata da Tribunale di Nuoro del 01/07/2003 repertorio n° 559/2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 17/01/1984 ai nn. 433 registro generale e 321 registro particolare, per la quota di 1/2 ciascuno.

Alla Sig.ra **** Omissis **** è pervenuta la quota di proprietà di 1/1 con atto di compravendita - verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, Particella 187 e Particella 200, per Notaio Eugenio Castelli di Olbia del 28/10/2014 repertorio n° 149983/44158, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 18/11/2014 ai nn. 9576 registro generale e 7976 registro particolare.

DATI CATASTALI

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
40	187				Seminativo	4	00 16 86 mq	3,05 €	0,87 €	
40	200				Seminativo	4	00 06 44 mq	1,16 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, relativa al primo lotto di terreno, foglio 40 - Particella 200, consiste nella presenza di un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino-deposito, collegato ad un capannone confinante di altra proprietà. L'accesso avviene dalla Via pubblica Grazia Deledda, di cui la parte antistante, comprende una porzione del mappale 627, di altra proprietà.

La difformità riscontrata nel secondo lotto di terreno, foglio 40 - Particella 187, consiste nella presenza di una parte di piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino-deposito, collegato ad un capannone confinante di altra proprietà, e su cui è presente una tettoia con un muro in blocchi di cls che divide la porzione del terreno medesimo. La parte rimanente del terreno invece, con accesso da Via Trentino, a destinazione agricola con prato verde ed alcuni alberi da frutta, presenta una difformità per la presenza di due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. L'accesso avviene dalla Via pubblica Trentino.

L'intestatario corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la Sig.ra **** Omissis ****, vedi relazione notarile.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in buon stato di conservazione, non risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, ma dal Sig. **** Omissis **** (figlio), C.F. **** Omissis ****, socio e titolare su azioni e quote del 50% della società **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****, con sede in Orosei (NU) via Grazia Deledda S.N.C. cap 08028, iscritta al Registro delle Imprese di Nuoro C.F. e partita I.V.A. **** Omissis **** - Numero REA **** Omissis ****, proprietaria del capannone confinante.

Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in buon stato di conservazione, non risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, ma dal Sig. **** Omissis **** (figlio), C.F. **** Omissis ****, socio e titolare su azioni e quote del 50% della società **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****, con sede in Orosei (NU) via Grazia Deledda S.N.C. cap 08028, iscritta al Registro delle Imprese di Nuoro C.F. e partita I.V.A. **** Omissis **** - Numero REA **** Omissis ****, proprietaria del capannone confinante. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto del pignoramento non risultano inseriti in nessun contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche degli immobili:

I terreni, ad uso agricolo, sono situati a Sud, nella prima fascia periferica di espansione, del centro urbano di Orosei (NU), in loc. "Fojai", con accesso dalla Via Grazia Deledda per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 200, e dalla Via Trentino per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 187.

Il primo terreno (foglio 40 - Particella 200) è composto da un piazzale con pavimentazione in battuto di cemento armato carrabile, su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato ad un capannone confinante ad uso locale commerciale per deposito e distribuzione di bevande e caffetteria di altra proprietà.

Il secondo terreno (Foglio 40 - Particella 187) è composto parzialmente dal piazzale su cui insiste la medesima porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e da una tettoia su un muro in blocchi di cls che divide una porzione del terreno. La porzione rimanente del terreno, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas.

La zona di ubicazione degli immobili (terreni) si trova lungo la Via Grazia Deledda e la Via Trentino, direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno e l'interno dell'intero fabbricato, che insiste in gran parte sulle particelle oggetto del pignoramento, non risulta intonacato in quanto è costituito da varie tipologie di chiusure esterne che consistono in un portone a rapido avvolgimento verticale in pvc e telo in tessuto di poliestere per la parte anteriore d'ingresso su Via Grazia Deledda, mentre lungo la parte laterale antistante il piazzale sono presenti due tipi di chiusure esterne consistenti in pannelli coibentati fissi con struttura metallica e pareti scorrevoli in acciaio, le restanti parti posteriori dell'edificio risultano con chiusura in blocchi di cls al grezzo e non intonacati.

- Caratteristiche generali e costruttive del fabbricato magazzino-deposito riferite all'intera costruzione:

La struttura portante dell'intero edificio è costituita da caratteristiche costruttive diverse, poiché costruita in fasi successive. Una parte, antistante il piazzale sulla via G. Deledda, è costituita da pilastri in C.A. a pianta quadrata 0.50 x 0.50 m. di altezza variabile tra i 4.34 m e i 4.95 m, la parte centrale è composta da pilastri in acciaio 0.25 x 0.25 m. circa, mentre la parte finale è composta da pilastri in acciaio 0.15 x 0.25 m. circa di altezza variabile tra i 4.41 m e i 5.59 m. La parte posteriore compreso il lato corto con uscita/accesso è costituita in muratura portante realizzata in blocchi di cls delle dimensioni 0.20 x 0.30 x 0.40 m, spessore cm 25 circa, senza intonaci.

Il solaio di copertura dell'intero edificio è di caratteristiche costruttive diverse, poiché costruito in fasi successive, La copertura di una parte antistante l'ingresso dalla strada è costituita da tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso del tipo "pigreco", la parte centrale è costituita da travi a doppio T in acciaio con manto di copertura superiore in pannelli coibentati per copertura; la parte finale dell'edificio è costituita da travi reticolari in ferro con parte superiore in pannelli coibentati per copertura.

Le murature interne non sono presenti poiché internamente lo spazio magazzino-deposito è unico;

La copertura del magazzino-deposito è ad una falda.



Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice. L'accesso pedonale e carrabile al magazzino-deposito avviene dalla Via Grazia Deledda.

L'accesso carrabile e pedonale al terreno avviene dalla Via Trentino.

La pavimentazione esterna davanti al piazzale d'ingresso ed interna del fabbricato risulta in battuto di cls armato di tipo industriale carrabile.

- Descrizione degli immobili pignorati:

Lo stato di manutenzione è buono. Lo schema distributivo prevede al piano terra un locale unico adibito a magazzino-deposito collegato al capannone principale commerciale di altra proprietà.

Le pavimentazioni, del magazzino-deposito e del piazzale antistante l'ingresso, sono stati realizzati in cls armato di tipo industriale. Le pareti interne in muratura sono con intonaci al civile e tinteggiate grigie. Le finestre esterne sono in metallo di colore grigio e vetro semplice. Le porte esterne sono in alluminio.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici necessari. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canalette e tubi in pvc a vista, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario non è presente. L'impianto di acqua calda sanitaria non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato e di fatto occupato da terzi, senza alcun contratto di locazione opponibile, dal figlio della Sig.ra **** Omissis ****, Sig. **** Omissis **** (figlio), C.F. **** Omissis ****, socio e titolare su azioni e quote del 50% della società **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****, con sede in Orosei (NU) via Grazia Deledda S.N.C. cap 08028, iscritta al Registro delle Imprese di Nuoro C.F. e partita I.V.A. **** Omissis **** - Numero REA **** Omissis ****, proprietaria del capannone confinante. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

Attualmente non sussiste nessuna causa in corso per il rilascio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione attuale della proprietà risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 30/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479
- **Iscrizione** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
**Relativa al bene negoziale identificato al N.C.T. del Comune di Orosei (NU)
Foglio 40 , Particella 187 - 187/B**
Iscritto a Nuoro il 10/07/2019
Reg. gen. 6478 - Reg. part. 781
Quota: 1/1
Importo: € 173.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 16/05/2019
N° repertorio: 2978/2338

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Formalità a carico della procedura

Ai Sig.ri **** *Omissis* **** nato ad **** *Omissis* **** il **** *Omissis* **** e **** *Omissis* **** nata a **** *Omissis* **** il **** *Omissis* ****, coniugi in regime di comunione dei beni, il tratto di terreno seminativo in Orosei (NU), alla località "Foiiai", distinto al N.C.T. al **foglio 40 mappale 195 (già mappale 187/B)** di are 08.83, è pervenuto dalla Sig.ra **** *Omissis* **** nata ad Orosei (NU) il 25/11/1922, con atto di compravendita per Notar Antonio Sau di Nuoro del 23/12/1981 repertorio n° 60739, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 12/01/1982 ai nn. 220 registro generale e 191 registro particolare. **Dalla nota n. 7 di trascrizione dell'ispezione ipotecaria, relativa alla Iscrizione derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del bene negoziale identificato al N.C.T. del Comune di Orosei (NU), Foglio 40 , Particella 187 - 187/B, si evidenzia che l'unità negoziale è riferita alla particella 195 del Catasto Fabbricati, oggetto di altra esecuzione immobiliare, identificata nella formalità precedente al Catasto Terreni come Particella 195 e Particella 187.**

Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno pignorato individuato al Foglio 40 - Particella 200 è ubicato in Loc. "Fojai" a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda, subito dopo il campo da calcio. Nel terreno è presente un fabbricato commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito e da un terreno circostante piazzale con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. Il magazzino-deposito è collegato funzionalmente ad un capannone commerciale principale confinante, per la vendita e distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di bevande e caffetteria, di altra proprietà, che ricade nel mappale 195 e già oggetto di altra procedura esecutiva N. 73/2017 R.G.E. Il fabbricato magazzino-deposito, poiché risulta in aderenza al capannone principale, ricade parzialmente anche nella particella 195, di altra proprietà. Il capannone nella particella n. 195 è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 12 del 13/09/1995: " Sanatoria di un fabbricato destinato a locale commerciale, con annesso magazzino di deposito, sito in loc. Fojai". Successivamente con Concessione Edilizia N°82 del 12/07/2000 : " Opere di completamento di un fabbricato uso deposito, locale commerciale e celle(a) frigorifere(o)"; entrambe richieste dal Sig.r **** *Omissis* ****. **Il progetto del capannone concessionato comprende un'area complessivamente più grande individuata in catasto al Foglio 40 e Mappale 208, Mappale 195 ed il Mappale 200 oggetto di pignoramento.** Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9- Espansioni Pianificate- del Comune di Orosei (NU).

Il terreno pignorato individuato al Foglio 40-Mappale 187 è ubicato in Loc. "Fojai" a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Trentino. Il terreno è diviso in due da un muro in blocchi di cls di altezza varia che definisce una porzione in cui è presente una parte di fabbricato commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito con piazzale attiguo e con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. Il magazzino-deposito è collegato funzionalmente ad un capannone commerciale principale confinante per la vendita e distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di bevande e caffetteria, di altra proprietà, che ricade nella particella 195 e già oggetto di altra procedura esecutiva N. 73/2017 R.G.E.. Il fabbricato magazzino-deposito poiché risulta adiacente al capannone principale risulta parzialmente ricadere anche nella particella 195. La porzione rimanente del terreno, con accesso pedonale e carrabile da Via Trentino, è composta da prato verde con alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. Il capannone nella particella n. 195 è stato realizzato con Concessione Edilizia N°. 12 del 13/09/1995: " Sanatoria di un fabbricato destinato a locale commerciale, con annesso magazzino di deposito, sito in loc. Fojai". Successivamente con Concessione Edilizia N°82 del 12/07/2000: " Opere di completamento di un fabbricato uso deposito, locale commerciale e celle(a) frigorifere(o)"; entrambe richieste dal Sig.r **** *Omissis* ****. Attualmente il terreno con l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9- Espansioni Pianificate- del Comune di Orosei (NU).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La porzione di immobile che ricade sul terreno pignorato individuato al Foglio 40- Particella 200 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 risulta agibile.

Nel terreno pignorato, Foglio 40- Particella 200, ricade una porzione di un immobile commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito, collegato ad un capannone commerciale principale confinante, risultante in altro mappale 195 e di altra proprietà.

Nella Particella 200, oggetto di pignoramento, dalle verifiche effettuate all'Ufficio Tecnico-Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Orosei (NU) risulta una Concessione Edilizia N°. 12 del 13/09/1995, : " Sanatoria di un fabbricato destinato a locale commerciale, con annesso magazzino di deposito, sito in loc. Foiai". In seguito, in data 04/12/1998, è stata concessa una proroga di un anno per il completamento dei lavori relativi agli intonaci esterni e la sistemazione esterna, da concludersi entro il 13/09/1999. Successivamente con Concessione Edilizia N°82 del 12/07/2000 : " Opere di completamento di un fabbricato uso deposito, locale commerciale e celle(a) frigorifere(o)". Le concessioni e la proroga sono state richieste dal Sig.r Pira Pietro Paolo.

L'area totale di progetto è individuata in catasto nel Foglio 40 Particella 200, Particella 208 e Particella 195. Il progetto concessionato comprende un'area complessivamente più grande della sola Particella 200 oggetto di pignoramento.

Si rileva che l'immobile nel terreno pignorato Foglio 40-Particella 200, in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia N° 12 del 13/09/1995 e la successiva N° 82 del 12/07/2000, in quanto la costruzione esistente non risulta concessionata e quindi abusiva.

La difformità riscontrata è che nel progetto concessionato, nella Particella 200, al posto del capannone magazzino-deposito è presente il piazzale attiguo al capannone principale, con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. Inoltre la costruzione esistente non risulta accatastata.

Si rileva inoltre una discordanza tra la planimetria catastale e quella concessionata, infatti la parte antistante la via Grazia Deledda comprende una porzione del mappale 627.

L'intestatario della superficie del lotto particella 200 corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la Sig.ra **** *Omissis* ****, vedi relazione notarile. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9 del Comune di Orosei (NU).

Il terreno pignorato individuato in catasto al Foglio 40-Particella 187 è diviso in due da un muro in blocchi di cls di altezza varia che definisce una porzione in cui è presente un fabbricato commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito con piazzale attiguo e con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. L' immobile è collegato ad un capannone principale attiguo per la vendita e distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di bevande e caffetteria, risultante in altro mappale 195 già oggetto di altra procedura esecutiva N. 73/2017 R.G.E., di altra proprietà. Il fabbricato magazzino-deposito, poiché risulta adiacente al capannone principale, risulta parzialmente ricadere anche nel mappale 195. La porzione rimanente del terreno delimitato su tre lati da verde ed alberi e recinzione di rete metallica, con accesso pedonale e carrabile da Via Trentino, è composta da prato verde con alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas.

Si rileva che l'immobile che ricade nella porzione del terreno pignorato Foglio 40-Mappale 187, in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei



luoghi e la Concessione Edilizia N° 12 del 13/09/1995 e la successiva N° 82 del 12/07/2000, in quanto la costruzione esistente non risulta concessionata e quindi abusiva. La costruzione esistente non risulta accatastata. L'intestatario della superficie del lotto particella 187 corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la Sig.ra **** Omissis ****, vedi relazione notarile. Attualmente il terreno con l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9- Espansioni Pianificate- del Comune di Orosei (NU).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato, individuato in catasto al Foglio 40- Particella 200 e Particella 187, tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nonché alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico, si sono rilevate le seguenti difformità urbanistiche non presenti nelle Concessioni N° 12 del 13/09/1995 e N°82 del 12/07/2000. La difformità riscontrata è che per la costruzione non sono stati riscontrati nessun tipo di autorizzazione e/o Concessione Edilizia. La costruzione esistente non risulta accatastata.

Si rileva inoltre una discordanza nel terreno al Foglio 40 - Particella 200 tra la planimetria catastale e quella concessionata, infatti la parte antistante la via Grazia Deledda comprende una porzione del mappale 627.

Variazioni volumetriche:

La costruzione non è conforme al progetto concessionato in considerazione delle difformità edilizie rilevate per lavori realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e paesaggistica. Pertanto si determina ai fini della valutazione paesaggistica un incremento di superficie utile o volume che determina una variazione volumetrica e prospettica del bene.

Verificate le condizioni di sanabilità mediante Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, non è possibile ottenere una sanatoria, in ottemperanza dell'art. 167 del D. L. 42/04.

Trattandosi di un bene ubicato in zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.M. 25/01/1968 e del D. Lgs. 42/04, gli aumenti volumetrici che superano i limiti di tolleranza (circa un 2% di tolleranza sul rilievo dimensionale di quanto concessionato) sono da considerarsi variazioni essenziali, non sanabili, e per le quali è previsto il ripristino, ai sensi dell'art.32 - comma 2 - e dell'art.33 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi l'abuso edilizio della costruzione.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, che prevede la demolizione delle opere abusive.

Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

Costi da sostenere per la demolizione del fabbricato magazzino - deposito e della tettoia, determinato rispetto al volume lordo da demolire per un prezzo medio di mercato:

Volume = mc 2.360,00 x € 20,00 = € 47.200,00

Il costo della demolizione è di € 47.200,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sugli immobili pignorati, relativi al C.F. foglio 40, Particella 200 e Particella 187, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - via G. Deledda
Trattasi di un appartamento ubicato in un fabbricato situato in via Grazia Deledda n. 105, nel Comune di Orosei (NU), sito al piano primo, composto da un ingresso, un disimpegno centrale, un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina, un bagno, due ripostigli, due camere da letto, di cui quella matrimoniale con piccolo balcone coperto che si affaccia sul vicolo G. Deledda, una camera studio ed un bagno, confinante per tre lati con cortile comune e per la restante parte con appartamento di altra proprietà. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 103 e 105, tramite un cortile ed una scala esterna che porta all'unità immobiliare oggetto del pignoramento situata al piano primo a cui si accede direttamente. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2, Classe 7; Consistenza 7 vani, Rendita € 650,74

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

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



Valore di stima del bene: € 168.070,00

A = € 168.070,00

In cifra tonda A = € 168.000,00



VALORE U.I. = € (168.000,00, euro centosessantottomila/00 In cifra tonda).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Orosei (NU) - via G. Deledda	120,05 mq	1.400,00 €/mq	€ 168.070,00	100,00%	€ 168.070,00
				Valore di stima:	€ 168.070,00

Valore finale di stima: € 168.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111

Il magazzino- deposito, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Orosei in via Grazia Deledda n. 107-111, a sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla via Grazia Deledda. Questo è composto da un unico ambiente adibito a magazzino - deposito separato da una parete in cartongesso grezza amovibile e da un piccolo vano adibito ad ufficio/cassa adiacente all'ingresso del numero civico 107. Confina per tre lati con cortile comune, con vano scala di accesso agli appartamenti di altra proprietà situati al piano primo e secondo (sottotetto), salvo altri. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 107 e 111, tramite una porzione di cortile a comune adibita a marciapiede che consente l'accesso diretto all'immobiliare oggetto del pignoramento. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).



Identificato al C. Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 7 , Categoria C2, Classe 6, Rendita € 879,22

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

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

Valore di stima del bene: € 202.400,00

A = € 202.400,00

In cifra tonda A = € 202.000,00

VALORE U.I. = € 202.000,00, (euro duecentoduemila/00 in cifra tonda).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111	253,00 mq	800,00 €/mq	€ 202.400,00	100,00%	€ 202.400,00
Valore di stima:					€ 202.400,00

Valore finale di stima: € 202.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreni edificabili ubicati a Orosei (NU) - via G. Deledda
I terreni, oggetto della seguente perizia, sono situati nel Comune di Orosei in loc. "Fojai", a Sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla Via Grazia Deledda per il terreno identificato al Foglio 40 - Particella 200, e dalla Via Trentino per il terreno identificato al Foglio 40 - Particella 187.

Il primo terreno (Foglio 40 - Particella 200) è composto da un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato al capannone principale ad uso locale commerciale per deposito e distribuzione di bevande e caffetteria di altra proprietà.

Il secondo terreno (Foglio 40 - Particella 187) è composto parzialmente dal piazzale su cui insiste la medesima porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e una tettoia su un muro in blocchi di cls che divide una porzione del terreno. La porzione rimanente del terreno, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).

Identificato al C. Terreni - Fg. 40, Part. 187, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1686 mq, Reddito Domenicale € 3,05, Reddito Agrario € 0,87

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 200, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 644 mq, Reddito Domenicale € 1,16, Reddito Agrario € 0,33

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

A = € 419.400,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

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

B = Calcolato a Forfait = € 4.500,00;

Costi da sostenere per la demolizione del fabbricato magazzino - deposito e della tettoia, determinato rispetto al volume lordo da demolire per un prezzo medio di mercato a mc :

Volume = mc 2.360,00 x € 20,00 = € 47.200,00

Il costo della demolizione è di € 47.200,00

C = €47.200,00;

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

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

D = €419.400,00 - € 4.500,00 - 47.200,00 = € 367.700,00

In cifra tonda D = € 367.000,00

VALORE U.I. = € 367.000,00 (euro trecentosessantasettemila/00 in cifra tonda).

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



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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreni edificabili Orosei (NU) - via G. Deledda - via Trentino	2330,00 mq	180,00 €/mq	€ 419.400,00	100,00%	€ 419.400,00
Valore di stima:					€ 419.400,00

Valore finale di stima: € 367.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Siniscola, li 31/01/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Orosei (NU) al fg 35, particella 379, sub 2 e sub 7; - Fabbricato distinto al N.T. Comune di Orosei (NU) al fg 40, particella 187 e particella 200;
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: Concessioni Edilizie; inquadramento fabbricato strumento urbanistico vigente Comune di Orosei (NU);
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati con relative planimetrie;
- ✓ N° 5 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Orosei (NU);
- ✓ N° 6 - Avvisi via PEC e raccomandate A/R- comunicazione inizio operazioni peritali;
- ✓ N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 8 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 9 - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.;
- ✓ N° 10 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 11 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 47/2020;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Orosei (NU) - via G. Deledda
Trattasi di un appartamento ubicato in un fabbricato situato in via Grazia Deledda n. 105, nel Comune di Orosei (NU), sito al piano primo, composto da un ingresso, un disimpegno centrale, un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina, un bagno, due ripostigli, due camere da letto, di cui quella matrimoniale con piccolo balcone coperto che si affaccia sul vicolo G. Deledda, una camera studio ed un bagno, confinante per tre lati con cortile comune e per la restante parte con appartamento di altra proprietà. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 103 e 105, tramite un cortile ed una scala esterna che porta all'unità immobiliare oggetto del pignoramento situata al piano primo a cui si accede direttamente. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU). **Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2, Classe 7; Consistenza 7 vani, Rendita € 650,74. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
Destinazione urbanistica: l'immobile pignorato è ubicato a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda al civico 103/107, fa parte di un fabbricato ed è situato al piano primo del medesimo. Questo è costituito da un ingresso, da un ripostiglio dispensa, da un primo disimpegno che distribuisce la zona giorno composta da un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina ed un piccolo ripostiglio. Un ulteriore disimpegno distribuisce la zona notte che comprende un bagno, due camere da letto, di cui la matrimoniale più grande comprende un piccolo balconcino ed una camera adibita a studio. L'unità immobiliare è stata realizzata con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995, : " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal Sig.r ***** *Omissis* *****. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016 SCIA è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da magazzino e vendita a magazzino-deposito richiesto dalla Sig.ra ***** *Omissis* *****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati" . Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

Valore finale di stima:€ 168.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111
Il magazzino- deposito, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Orosei in via Grazia Deledda n. 107-111, a sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla via Grazia Deledda. Questo è composto da un unico ambiente adibito a magazzino - deposito separato da una parete in cartongesso grezza amovibile e da un piccolo vano adibito ad ufficio/cassa adiacente all'ingresso del numero civico 107. Confina per tre lati con cortile comune, con vano scala di accesso agli appartamenti di altra proprietà situati al piano primo e secondo (sottotetto), salvo altri. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 107 e 111, tramite una porzione di cortile a comune adibita a marciapiede che consente l'accesso diretto all'immobiliare oggetto del pignoramento. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata;



l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU). **Identificato al C. Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 7, Categoria C2, Classe 6, Rendita € 879,22. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)** Destinazione urbanistica: l'immobile pignorato è ubicato a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda al civico 107/111, fa parte di un fabbricato ed è situato al piano terra del medesimo. Questo è costituito da un vano unico che si articola attorno ad un vano scala centrale, con ingresso indipendente, di collegamento ad altre proprietà. All'interno è presente un vano ribassato adibito ad ufficio/cassa. Una porzione del magazzino - deposito è divisa da una parete in cartongesso grezza facilmente rimovibile. All'esterno, sul lato vico G. Deledda è presente un vano ripostiglio con accesso dal cortile comune. L'unità immobiliare è stata realizzata con una Concessione Edilizia in Sanatoria N°. 15 del 16/09/1995: " Fabbricato ad uso commerciale ed abitazione (P. Terra e 1°)" richiesta dal Sig.r **** *Omissis* ****. Successivamente con pratica edilizia N° 96/2016, SCIA, è stato concesso il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra da magazzino e vendita a magazzino-deposito richiesta dalla Sig.ra **** *Omissis* ****. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea B1.4, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016, "tessuti consolidati". Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B1.4 del Comune di Orosei (NU).

Valore finale di stima: € 202.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreni edificabili ubicati a Orosei (NU) - via G. Deledda

I terreni, oggetto della seguente perizia, sono situati nel Comune di Orosei in loc. "Fojai", a Sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla Via Grazia Deledda per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 200, e dalla Via Trentino per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 187. Il primo terreno (Foglio 40 - Mappale 200) è composto da un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato al capannone principale ad uso locale commerciale per deposito e distribuzione di bevande e caffetteria di altra proprietà. Il secondo terreno (Foglio 40 - Mappale 187) è composto parzialmente dal piazzale su cui insiste la medesima porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e una tettoia su un muro in blocchi di cls che divide una porzione del terreno. La porzione rimanente del terreno, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. La zona di ubicazione degli immobili (terreni) si trova lungo la Via Grazia Deledda e la Via Trentino, direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU). **Identificato al C. Terreni - Fg. 40, Part. 187, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 1686 mq, Reddito Domenicale € 3,05, Reddito Agrario € 0,87. Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 200, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 644 mq, Reddito Domenicale € 1,16, Reddito Agrario € 0,33. Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).** Destinazione urbanistica: il terreno pignorato individuato al Foglio 40-Mappale 200 è ubicato in Loc. "Fojai" a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Grazia Deledda, subito dopo il campo da calcio. Nel terreno è presente un fabbricato commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito e da un terreno circostante piazzale con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. Il magazzino-deposito è collegato funzionalmente ad un capannone commerciale principale confinante, per la vendita e distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di bevande e caffetteria, di altra proprietà, che ricade nel mappale 195 e già oggetto di altra procedura esecutiva N.



73/2017 R.G.E. Il fabbricato magazzino-deposito, poiché risulta in aderenza al capannone principale, ricade parzialmente anche nel mappale 195, di altra proprietà. Il capannone nel mappale n. 195 è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 12 del 13/09/1995 , : " Sanatoria di un fabbricato destinato a locale commerciale, con annesso magazzino di deposito, sito in loc. Fojai". Successivamente con Concessione Edilizia N°82 del 12/07/2000 : " Opere di completamento di un fabbricato uso deposito, locale commerciale e celle(a) frigorifere(o)"; entrambe richieste dal Sig.r **** Omissis ****. Il progetto del capannone concessionato comprende un'area complessivamente più grande individuata in catasto al Foglio 40 e Mappale 208, Mappale 195 ed il Mappale 200 oggetto di pignoramento. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9- Espansioni Pianificate- del Comune di Orosei (NU). Il terreno pignorato individuato al Foglio 40-Mappale 187 è ubicato in Loc. "Fojai" a sud del centro urbano del Comune di Orosei (NU), in via Trentino. Il terreno è diviso in due da un muro in blocchi di cls di altezza varia che definisce una porzione in cui è presente una porzione di fabbricato commerciale costituito da un piano terra adibito a magazzino-deposito con piazzale attiguo e con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica Grazia Deledda. Il magazzino-deposito è collegato funzionalmente ad un capannone commerciale principale confinante per la vendita e distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di bevande e caffetteria, di altra proprietà che ricade nel mappale 195 e già oggetto di altra procedura esecutiva N. 73/2017 R.G.E. Il fabbricato magazzino-deposito poiché risulta adiacente al capannone principale risulta parzialmente ricadere anche nel mappale 195. La porzione rimanente del terreno, con accesso pedonale e carrabile da Via Trentino, è composta da prato verde con alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. Il capannone nel mappale n. 195 è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 12 del 13/09/1995: " Sanatoria di un fabbricato destinato a locale commerciale, con annesso magazzino di deposito, sito in loc. Fojai". Successivamente con Concessione Edilizia N°82 del 12/07/2000: " Opere di completamento di un fabbricato uso deposito, locale commerciale e celle(a) frigorifere(o)"; entrambe richieste dal Sig.r **** Omissis ****. Attualmente il terreno con l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Orosei (NU) nella zona omogenea C1.9, nel nuovo P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 01/04/2016. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone C1.9- Espansioni Pianificate- del Comune di Orosei (NU). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Valore finale di stima: € 367.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 168.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Orosei (NU) - via G. Deledda		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	120,05 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dalla Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ubicato in un fabbricato situato in via Grazia Deledda n. 105, nel Comune di Orosei (NU), sito al piano primo, composto da un ingresso, un disimpegno centrale, un soggiorno pranzo con balcone scoperto, una cucina, un bagno, due ripostigli, due camere da letto, di cui quella matrimoniale con piccolo balcone coperto che si affaccia sul vicolo G. Deledda, una camera studio ed un bagno, confinante per tre lati con cortile comune e per la restante parte con appartamento di altra proprietà. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 103 e 105, tramite un cortile ed una scala esterna che porta all'unità immobiliare oggetto del pignoramento situata al piano primo a cui si accede direttamente. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 202.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Orosei (NU) - G. Deledda n. 107 - 111		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 379, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	253,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato come magazzino-deposito dalla Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione e quindi non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		



Descrizione:	Il magazzino- deposito, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Orosei in via Grazia Deledda n. 107-111, a sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla via Grazia Deledda. Questo è composto da un unico ambiente adibito a magazzino - deposito separato da una parete in cartongesso grezza amovibile e da un piccolo vano adibito ad ufficio/cassa adiacente all'ingresso del numero civico 107. Confina per tre lati con cortile comune, con vano scala di accesso agli appartamenti di altra proprietà situati al piano primo e secondo (sottotetto), salvo altri. L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 107 e 111, tramite una porzione di cortile a comune adibita a marciapiede che consente l'accesso diretto all'immobiliare oggetto del pignoramento. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la via Grazia Deledda direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3- PREZZO BASE D'ASTA: € 367.000,00

Bene N° 3 - Terreni edificabili			
Ubicazione:	Orosei (NU) - via G. Deledda- via Trentino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni edificabili Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 187, Part 200 Qualità Seminativo	Superficie	2330,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in buon stato di conservazione, non risultano occupati dalla Sig.ra **** Omissis ****, ma dal Sig. **** Omissis **** (figlio) , C.F. **** Omissis ****, socio e titolare su azioni e quote del 50% della società **** Omissis ****. Codice Fiscale 01443440910, con sede in Orosei (NU) via Grazia Deledda S.N.C. cap 08028, iscritta al Registro delle Imprese di Nuoro C.F. e partita I.V.A. **** Omissis **** - Numero REA **** Omissis ****, proprietaria del capannone confinante. Non risultano, gravanti sull' immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	I terreni, oggetto della seguente perizia, sono situati nel Comune di Orosei in loc. "Fojai", a Sud dell'abitato di Orosei (NU), in una zona di espansione pianificata, con accesso dalla Via Grazia Deledda per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 200, e dalla Via Trentino per il terreno identificato al Foglio 40 - Mappale 187. Il primo terreno (Foglio 40 - Mappale 200) è composto da un piazzale con pavimentazione in cemento su cui insiste una porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito, collegato al capannone principale ad uso locale commerciale per deposito e distribuzione di bevande e caffetteria di altra proprietà. Il secondo terreno (Foglio 40 - Mappale 187) è composto parzialmente dal piazzale su cui insiste la medesima porzione di fabbricato ad uso magazzino deposito collegato al capannone principale di altra proprietà, e una tettoia su un muro in blocchi di cls che divide una porzione del terreno. La porzione rimanente del terreno, con accesso da Via Trentino, rimane a prato verde con alcuni alberi da frutta e su cui sono collocate due cabine prefabbricate per il deposito di bombole a gas. La zona di ubicazione degli immobili (terreni) si trova lungo la Via Grazia Deledda e la Via Trentino, direzione Sud dal centro urbano di Orosei (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Orosei (NU). Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OROSEI (NU) - VIA G. DELEDDA



Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OROSEI (NU) - G. DELEDDA N. 107 - 111

Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OROSEI (NU) - VIA G. DELEDDA-VIA TRENINO



Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/01/2019
Reg. gen. 332 - Reg. part. 33
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.109,82
Rogante: Tribunale Nuoro
Data: 07/07/2017
N° repertorio: 479

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 22/01/2021
Reg. gen. 526 - Reg. part. 429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

