
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessena Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 7 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2019 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico | 15 |

INCARICO

All'udienza del 02/10/2019, il sottoscritto Geom. Dessena Marco, con studio in Via Nazionale, 151 - 08028 - Orosei (NU), email geom.marcod@gmail.com, PEC marco.dessena@geopec.it, Fax 178 22 49 301, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo

DESCRIZIONE

Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e quindi ampliato con licenza edilizia n°217 del 1960 (progetto approvato Dalla commissione edilizia in data 18/2/1960) seguito da variante con 297 (progetto approvato dalla commissione in data 15/11/1960). È ubicato a Nuoro in via Salvatore Farina e confina anche con la prospiciente via Ferracciu.

Il fabbricato è suddiviso in 4 piani fuori terra (Piano terra, Piano primo, Piano Secondo e piano Terzo) collegati tra loro mediante una scala interna. Tutto il fabbricato ha destinazione d'uso residenziale ed è composto :

PIANO TERRA : cortile, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, studio, wc, centrale termica e disimpegni vari;

PIANO PRIMO: cucina, bagno, locale sgombero, 2 camere, balcone;

PIANO SECONDO: 2 camere da letto, 2 locali sgombero, soggiorno, terrazza, bagno;

PIANO TERZO: terrazza belvedere con lucernario e ripostiglio.

L'area sulla quale sorge l'immobile, ricade all'interno della Z.T.O. "A" - Città storica- sottogonna "A1", all'interno del piano particolareggiato del Centro storico, Sub Zona "E", Unità edilizia n°4 dell'isolato n°14.

La stessa è servita dai mezzi pubblici, con una fermata a soli 2 minuti a piedi e nei pressi sono presenti uffici pubblici, privati, ristoranti, il teatro e altre attività pubbliche e private.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a ovest con incrocio tra via Ferracciu e via Salvatore Farina, a sud con via Salvatore Farina e a Nord con via Ferracciu.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione | 107,44 mq | 172,63 mq | 1,00 | 172,63 mq | 3,00 m | Terra |
| Cortile | 22,31 mq | 27,57 mq | 0,18 | 4,96 mq | 0,00 m | Terra |
| Abitazione | 86,33 mq | 133,82 mq | 1,00 | 133,82 mq | 3,00 m | Primo |
| Terrazza | 33,80 mq | 30,70 mq | 0,25 | 7,67 mq | 0,00 m | Primo |
| Abitazione | 69,34 mq | 94,52 mq | 1,00 | 94,52 mq | 3,00 m | Secondo |
| Balcone scoperto | 7,50 mq | 8,45 mq | 0,25 | 2,11 mq | 0,00 m | Secondo |
| Terrazza | 73,20 mq | 77,63 mq | 0,10 | 7,76 mq | 0,00 m | Terzo |
| Sottotetto (autonomo) | 12,73 mq | 16,30 mq | 0,20 | 3,26 mq | 0,00 m | Terzo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 426,73 mq | | |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 426,73 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro sociale della città di Nuoro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 18/06/1982 al 23/04/1992 | <p>PROPRIETA 1/10 fino al 23/04/1992; -</p> <p>- PROPRIETA 1/10 fino al 23/04/1992; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/06/1982 Voltura in atti dal 23/04/1992 Registrazione: Volume: 12519 n: 30 del 17/03/1982 (n. 104.1/1989)</p> | <p>Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 778, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,50 Piano T-1 Graffato - 820</p> |
| Dal 23/04/1992 al 20/09/1997 | <p>Proprietà per 1/5 fino al 20/09/1997; 2</p> <p>Proprietà per 1/5 fino al 20/09/1997; 3</p> <p>PROPRIETA 1/10 fino al 20/09/1997; 4</p> <p>PROPRIETA 1/10 fino al 20/09/1997; 5</p> <p>Proprietà per 1/5 fino al 20/09/1997; 6</p> <p>Proprietà per 1/5 fino al 20/09/1997;</p> | <p>Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 778, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,50 Piano T-1 Graffato 820</p> |
| Dal 23/04/1992 al 05/01/2005 | <p>ROMA il 30/09/1974 -</p> <p>Proprietà per 2/16 fino al 05/01/2005; 2 -</p> <p>- Proprietà per 875/1000 fino al 05/01/2005; VARIAZIONE del 23/04/1992 protocollo n. NU0183102 in atti dal 22/12/2004 Registrazione: VRU - VAR RIF MAPPA IST167447/2004 (n. 313.1/1992)</p> | <p>Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 720, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13,50 Rendita € 1.289,85</p> |
| Dal 20/09/1997 al 05/02/2002 | <p>- Proprietà per 1/8 fino al 05/07/2002; 2</p> | <p>Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 778, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,50 Piano T-1</p> |

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| | <p>Proprietà per 3/8 fino al 05/07/2002; 3</p> <p>Proprietà per 1/8 fino al 05/07/2002; 4</p> <p>Proprietà per 3/8 fino al 05/07/2002; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/1997 protocollo n. 156587 Voltura in atti dal 18/09/2002 Repertorio n.: 7470 Rogante: NOTAIO GOVEANI Sede: TEMPIO PAUSANIA Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 853 n: 79 del 08/08/2002 SUCCESSIONE INTEGR. E MODIFIC. TESTAMENT (n. 156099.1/2002)</p> | <p>Graffato 820</p> |
| <p>Dal 05/07/2002 al 28/12/2003</p> | <p>(1) Proprietà per 5/16 fino al 28/12/2003; 2 - nata a NUORO il 15/11/1908 - (1) Proprietà per 9/16 fino al 28/12/2003; 3 -</p> <p>(1) Proprietà per 2/16 fino al 23/04/1992; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/2002 protocollo n. 191701 in atti dal 31/10/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 855 n: 73 del 28/10/2002 SUCC (n. 191373.1/2002)</p> | <p>Catasto Fabbricati Fig. 45, Part. 720, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13,50 Rendita € 1.289,85 Graffato 778</p> |
| <p>Dal 28/12/2003 al 23/04/1992</p> | <p>Proprietà per 875/1000 fino al 23/04/1992; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/2003 protocollo n. NU0022105 in atti dal 16/04/2004 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 880 n: 19 del 20/02/2004 SUCCESSIONE - (n. 1017.1/2004)</p> | <p>Catasto Fabbricati Fig. 45, Part. 720, Sub. 2, Zc. a Categoria A2 Cl.1, Cons. 13,50 Rendita € 1.289,85 Graffato 778</p> |
| <p>Dal 05/01/2005 al 24/06/2005</p> | <p>1- Proprietà per 2/16 fino al 24/06/2005; 2 - Proprietà per 875/1000 fino al 24/06/2005; VARIAZIONE del 05/01/2005 protocollo n. NU0001140 in atti dal 05/01/2005 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 192.1/2005)</p> | <p>Catasto Fabbricati Fig. 45, Part. 820, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13,50 Rendita € 1.289,85 Piano T-1 - 2</p> |
| <p>Dal 05/01/2005 al 22/05/2020</p> | <p>1 1 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</p> | <p>Catasto Fabbricati Fig. 48, Part. 820, Sub. 3, Zc. a Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 191,09 Piano T-1</p> |
| <p>Dal 24/06/2005 al 22/05/2020</p> | <p>Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; - VARIAZIONE del 05/01/2005 protocollo n. NU0001140 in atti dal 05/01/2005</p> | <p>Catasto Fabbricati Fig. 45, Part. 820, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 390 mq Rendita € 1.337,67</p> |

| | | |
|--|--|---------------|
| | FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 192.1/2005); - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/06/2005 Repertorio n.: 19717 Rogante: FANCELLO GIANNI Sede: MACOMER Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4504.1/2005) | Piano T-1-2-3 |
|--|--|---------------|

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 45 | 820 | 2 | 1 | A2 | 1 | 14 | 390 mq | 1337,67 € | T-1-2-3 | |
| | 48 | 820 | 3 | a | A2 | 1 | 2 | | 191,09 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

A seguito di attenta analisi della documentazione in mio possesso (planimetrie catastali e progetti) e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai cui all'art. 567 comma II, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta abitato e in buono stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato e in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma insufficienti condizioni di manutenzione. Tale condizione si evince dallo stato in cui gravano i solai di copertura, che presentano infiltrazioni d'acqua piovana. E' comunque agibile. Gli impianti sono a norma e visibilmente completi in ogni sua parte, ad eccezione di alcuni ambienti in cui era in corso una ristrutturazione che attualmente non risulta in corso d'opera. L'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia e termosifoni. Non è stato possibile a seguito di sopralluogo, verificare il perfetto funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile è stato realizzato con murature portanti presumibilmente in pietra.

Gli infissi esterni ed interni sono tutti il legno di buona fattura.

Alcune zone della casa sono state realizzate con pavimentazioni in pietra, alcune con piastrelle di sasso lavato e alcune con parquet.

Nella corte esterna non è possibile inserire un'auto, pertanto l'immobile è privo di posti auto esclusivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|--|---|------|---------------|-------------|
| Dal 23/04/1992 | proprietaria per 1/8 Codice Fiscale/P.IVA: | Dichiarazione di successione da Murreddu Matteo | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|------------------------------|---|---|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/05/2000 | , proprietario per per accettazione quota pari a ? da . | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 24/06/2005 al 21/05/2020 | | proprietario per 100/100 Codice Fiscale/P.IVA: | Atto pubblico di compravendita | | |
| | Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 24/06/2005 | 19717/5063 | |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Nuoro il 14/09/2009
Reg. gen. 10181 - Reg. part. 1703
Quota: 1/1
Importo: € 469.500,00
A favore di
Contro
Capitale: € 313.000,00
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: Notaio FANCELLO GIANNI
Data: 14/09/2009
N° repertorio: 2059/1261

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 08/03/2019
Reg. gen. 2994 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
A favore di
Contro l

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area sulla quale sorge l'immobile, al Comune di Nuoro in data 27/01/2020.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Nuoro, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse pratiche edilizie recenti e la pratica di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attenta analisi dello stato dei luoghi, confrontate tutte le planimetrie catastali e gli elaborati di progetto approvati dal Comune di Nuoro, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo

Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e quindi ampliato con licenza edilizia n°217 del 1960 (progetto approvato Dalla commissione edilizia in data 18/2/1960) seguito da variante con 297 (progetto approvato dalla commissione in data 15/11/1960). È ubicato a Nuoro in via Salvatore Farina e confina anche con la prospiciente via Ferracciu. Il fabbricato è suddiviso in 4 piani fuori terra (Piano terra, Piano primo, Piano Secondo e piano Terzo) collegati tra loro mediante una scala interna. Tutto il fabbricato ha destinazione d'uso residenziale ed è composto : PIANO TERRA : cortile, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, studio, wc, centrale termica e disimpegni vari; PIANO PRIMO: cucina, bagno, locale sgombero, 2 camere, balcone; PIANO SECONDO: 2 camere da letto, 2 locali sgombero, soggiorno, terrazza, bagno; PIANO TERZO: terrazza belvedere con lucernario e ripostiglio. L'area sulla quale sorge l'immobile, ricade all'interno della Z.T.O. "A" - Città storica- sottogonna "A1", all'interno del piano particolareggiato del Centro storico, Sub Zona "E", Unità edilizia n°4 dell'isolato n°14. La stessa è servita dai mezzi pubblici, con una fermata a soli 2 minuti a piedi e nei pressi sono presenti uffici pubblici, privati, ristoranti, il teatro e altre attività pubbliche e private.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 820, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 820, Sub. 3, Zc. a, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 554.749,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), ed agenzie immobiliari operanti nel territorio.

Per la precisione, si è preso in esame il dato riferito all'anno 20189 semestre 2, della Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO nel Comune di NUORO, per la Tipologia Abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale. Si è utilizzato il dato minimo inserito in tabella per un valore al mq. di € 1.300,00, deprezzato del 30%, in quanto il valore minimo di € € 1.300,00, si riferisce all'ottimo stato conservativo e l'immobile essendo datato, presenta alcune criticità, risolvibili esclusivamente mediante una ristrutturazione.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo | 426,73 mq | 910,00 €/mq | € 554.749,00 | 100,00% | € 554.749,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 554.749,00 |

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.

Orosei, li 22/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessena Marco

ELENCO ALLEGATI:



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo

Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e quindi ampliato con licenza edilizia n°217 del 1960 (progetto approvato Dalla commissione edilizia in data 18/2/1960) seguito da variante con 297 (progetto approvato dalla commissione in data 15/11/1960). È ubicato a Nuoro in via Salvatore Farina e confina anche con la prospiciente via Ferracciu. Il fabbricato è suddiviso in 4 piani fuori terra (Piano terra, Piano primo, Piano Secondo e piano Terzo) collegati tra loro mediante una scala interna. Tutto il fabbricato ha destinazione d'uso residenziale ed è composto : PIANO TERRA : cortile, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, studio, wc, centrale termica e disimpegni vari; PIANO PRIMO: cucina, bagno, locale sgombero, 2 camere, balcone; PIANO SECONDO: 2 camere da letto, 2 locali sgombero, soggiorno, terrazza, bagno; PIANO TERZO: terrazza belvedere con lucernario e ripostiglio. L'area sulla quale sorge l'immobile, ricade all'interno della Z.T.O. "A" - Città storica- sottogonna "A1", all'interno del piano particolareggiato del Centro storico, Sub Zona "E", Unità edilizia n°4 dell'isolato n°14. La stessa è servita dai mezzi pubblici, con una fermata a soli 2 minuti a piedi e nei pressi sono presenti uffici pubblici, privati, ristoranti, il teatro e altre attività pubbliche e private.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 820, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 820, Sub. 3, Zc. a, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area sulla quale sorge l'immobile, al Comune di Nuoro in data 27/01/2020.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Nuoro (NU) - VIA SALVATORE FARINA snc, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 820, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 48, Part. 820, Sub. 3, Zc. a, Categoria A2 | Superficie | 426,73 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile risulta abitato e in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | <p>Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1942 e quindi ampliato con licenza edilizia n°217 del 1960 (progetto approvato Dalla commissione edilizia in data 18/2/1960) seguito da variante con 297 (progetto approvato dalla commissione in data 15/11/1960). È ubicato a Nuoro in via Salvatore Farina e confina anche con la prospiciente via Ferracciu. Il fabbricato è suddiviso in 4 piani fuori terra (Piano terra, Piano primo, Piano Secondo e piano Terzo) collegati tra loro mediante una scala interna. Tutto il fabbricato ha destinazione d'uso residenziale ed è composto : PIANO TERRA : cortile, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, studio, wc, centrale termica e disimpegni vari; PIANO PRIMO: cucina, bagno, locale sgombero, 2 camere, balcone; PIANO SECONDO: 2 camere da letto, 2 locali sgombero, soggiorno, terrazza, bagno; PIANO TERZO: terrazza belvedere con lucernario e ripostiglio. L'area sulla quale sorge l'immobile, ricade all'interno della Z.T.O. "A" - Città storica- sottogonna "A1", all'interno del piano particolareggiato del Centro storico, Sub Zona "E", Unità edilizia n°4 dell'isolato n°14. La stessa è servita dai mezzi pubblici, con una fermata a soli 2 minuti a piedi e nei pressi sono presenti uffici pubblici, privati, ristoranti, il teatro e altre attività pubbliche e private.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore. | | |

