
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2021 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****





SOMMARIO

Sommario.....	3
Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	13



Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	18
Lotto 2.....	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21



Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2021 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.500,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 124.300,00	34





INCARICO

All'udienza del 02/12/2021, il sottoscritto Arch. Porcu Marco, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoporcu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, tel. 0784.36602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2021 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 Orgosolo (NU) - Via Allende, 7
- ↪ **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9
- ↪ **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- └ Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7
- └ Bene N° 2 - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su tre livelli comunicanti tra loro tramite vano scala interno e così composto: piano seminterrato: cantina, cucina rustica e bagno; piano terra: cucina-pranzo, soggiorno e bagno, oltre a due verande; piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre ad un balcone scoperto. L'ingresso principale all'abitazione è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Garage di pertinenza ed ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra citato (bene n. 1). L'ingresso principale all'autorimessa è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

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

- └ **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- └ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

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

- └ **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- └ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Il fabbricato risulta confinante e per distacco con terreni di altra proprietà per i lati esposti a nord e a sud (distinti al N.C.T. come particella 1468 e 1886), ad est con la pubblica via Allende e ad ovest in aderenza con un immobile della stessa tipologia, salvo ulteriori terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Il garage, posto al piano seminterrato, risulta per tre lati confinante, oltreché comunicante, con lo stabile di cui è pertinenza, mentre per quello rimanente in aderenza con un immobile della stessa tipologia, salvo ulteriori terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,41 mq	95,00 mq	0,60	57,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Corte	36,10 mq	40,45 mq	0,10	4,05 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	65,46 mq	87,35 mq	1,00	87,35 mq	2,70 m	Terra
Corte	37,73 mq	37,73 mq	0,10	3,77 mq	0,00 m	Terra
Veranda	5,10 mq	5,30 mq	0,95	4,84 mq	0,00 m	Terra
Veranda	11,75 mq	11,75 mq	0,95	11,16 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	60,83 mq	82,70 mq	0,90	74,43 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	8,91 mq	9,09 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	30,03 mq	36,45 MQ	0,35	12,76 mq	2,375 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				257,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Orgosolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	37,10 mq	43,00 mq	0,50	20,77 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				20,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	20,77 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 226 mq; Totale: escluse aree scoperte: 217 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 04/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 226 mq; Totale: escluse aree scoperte: 217 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1 Graffato SI
Dal 04/08/2021 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Superficie catastale Totale: 266 mq; Totale: escluse aree scoperte: 253 mq Rendita € 801,80 Piano S1-T-1 Graffato SI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale Totale: 226 mq; Totale escluse aree scoperte: 217 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 04/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 Superficie catastale Totale: 226 mq; Totale escluse aree scoperte: 217 mq Rendita € 592,63 Piano S1-T-1 Graffato SI
Dal 04/08/2021 al 06/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 771, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 mq



		Superficie catastale 43 mq Rendita € 40,13 Piano S1 Graffato SI
--	--	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	771	1		A2	6	11,5	Totale: 266 mq; Totale escluse aree scoperte: 253 mq	801,8 €	S1-T-1	SI	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	771	2		C6	1	37 mq	43 mq	40,13 €	S1	SI	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno martedì 25 gennaio 2022 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo sia di posta elettronica certificata per il creditore procedente che tramite raccomandata A.R. per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato. Allo stesso, assisteva alle attività di verifica il Sig.re **** Omissis **** quale proprietario dell'immobile, oltre alla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di coniuge ed a conoscenza del presente accesso.

Successivamente, in data del 3 febbraio c.a., veniva presentata telematicamente formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Orgosolo; in data del 25



febbraio c.a. veniva effettuata l'estrazione di copia della documentazione richiesta, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso.

Di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 14 dicembre 2021 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

L'immobile risulta ad oggi in possesso del debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis ****, in quanto residenza ed abitazione principale. Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Di fatto, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

- ↪ Esposizione: sud-ovest, ingresso principale allo stabile posto sull'area di corte e direttamente prospiciente la pubblica via Allende;
- ↪ Altezza interna utile: altezza utile m 2,70 ca. per piano;
- ↪ Str. verticali: muratura in doppio laterizio forato legati con malta cementizia ed intercapedine isolante;
- ↪ Solai: in latero-cemento di tipo misto (travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e caldana);
- ↪ Copertura: a falde inclinate;
- ↪ Manto di copertura: in coppi in laterizio;
- ↪ Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate, oltre a rivestimento in pietra al solo piano seminterrato; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8 posti di coltello;
- ↪ Pavimentazione interna: in mattonelle di gres ceramico, mentre i rivestimenti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza max di m 2,00 ca. per i bagni e vano cucina;
- ↪ Infissi esterni ed interni: esterni presumibilmente in PVC e sistema di oscuramento in scuri; interni in legno;
- ↪ Scale: esterna, presumibilmente in cemento armato rivestite con granito locale;
- ↪ Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia sia quello elettrico (a 220 V) che quello idrico-sanitario, oltre ad impianto termico e produzione di acqua calda sanitaria con terminali in alluminio tipo "Zender";
- ↪ Posto auto: si.

Il fabbricato in oggetto è costituito da tre livelli comunicanti tra di loro attraverso una scala interna posta in posizione centrale rispetto allo sviluppo dello stesso. Nello specifico questi sono così composti:

- ↪ piano seminterrato: cucina rustica, due cantine distinte, un bagno direttamente comunicante con il vano garage e di pertinenza, oltre a centrale termica con accesso esterno; la superficie lorda (esclusa l'autorimessa) è pari a mq 95,00 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 70,40 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,70 ca.;
- ↪ piano terra: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno, oltre a due verande (mq 5,10 e mq 11,75); la superficie lorda è pari a mq 87,35 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 65,45 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,70 ca.;
- ↪ piano primo: tre camere da letto, bagno, disimpegno, oltre ad un balcone scoperto (mq 8,91); la superficie lorda è pari a mq 82,70 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 60,83 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,70 ca..

Si segnala la presenza di un piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala retrattile in metallo e posizionata a filo solaio, con idonei abbaini ed adibito a locale di deposito.

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

Gli accessi al fabbricato sono permessi da una corte di pertinenza prospiciente la pubblica via per il piano terra, così come per il piano seminterrato dove risulta ubicata anche la centrale termica ed il garage di pertinenza.

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

- ↪ Esposizione: sud-est, ingresso all'immobile posto sull'area di corte di pertinenza direttamente prospiciente la pubblica via Allende;
- ↪ Altezza interna utile: altezza utile m 2,70 ca.;
- ↪ Str. verticali: muratura in doppio laterizio forato legati con malta cementizia ed intercapedine isolante;
- ↪ Solai: in latero-cemento di tipo misto (travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e caldana);
- ↪ Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e rivestite in pietra locale; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8 posti di coltello;



- ↳ Pavimentazione interna: in mattonelle di gres ceramico;
- ↳ Infissi esterni ed interni: esterni presumibilmente in metallo; interni in legno;
- ↳ Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia sia quello elettrico (a 220 V) che quello idrico.

L'autorimessa è pertinenza esclusiva e parte integrante dello stabile precedentemente descritto, oltreché comunicante tramite una porta interna. Altresì, alla stessa si accede anche esternamente per mezzo di una basculante in metallo posta sulla corte al piano seminterrato, oltre ad una porta secondaria che dà su una scala esterna che si affaccia sull'altra corte posta al piano terra.

La superficie lorda è pari a mq 43,00 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 37,10 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,70 ca..

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo. L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2000	**** Omissis ****	Giudiziario - sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Rogante	Rogante	Rogante
		Tribunale civile di Nuoro	09/06/2000	432	2000
		Trascrizione			
		Presso	Presso	Presso	Presso
		Nuoro	28/07/2000	6544	4939
		Registrazione			
		Presso	Presso	Presso	Presso

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2000	**** Omissis ****	Giudiziario - sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Rogante	Rogante	Rogante
		Tribunale civile di Nuoro	09/06/2000	432	2000
		Trascrizione			
		Presso	Presso	Presso	Presso
		Nuoro	28/07/2000	6544	4939
		Registrazione			
		Presso	Presso	Presso	Presso

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ↪ **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 06/03/2020
Reg. gen. 2497 - Reg. part. 226
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- ↪ **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 22/05/2020
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 390
Importo: € 53.674,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- ↪ **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 04/11/2020
Reg. gen. 9637 - Reg. part. 899
Importo: € 127.442,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- ↪ **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 30/09/2021



Reg. gen. 10135 - Reg. part. 7985

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e s.m.i., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

N.B.: il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'III.mo Giudice per la cancellazione, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Il fabbricato, così come attualmente costituito e realizzato, ricade all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Orgosolo all'interno della Zona Urbanistica B1 (completamento urbano).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

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 non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orgosolo (NU) in data del 25 febbraio 2022, si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 93/1997 del 06/03/1998, prot. n. 2137 e della n. 78/1998 del 28/07/1998 quale variante in corso d'opera, prot. n. 1663, per la "realizzazione di lavori di completamento ... ", e della n. 133/2001 del 02/07/2001, prot. n. 3109 per i "lavori di completamento costruzione di una casa di civile abitazione".

Altresì, al momento del regolare accesso, per lo stesso si è rilevata una pratica ancora in fase istruttoria. Questa è stata depositata e presentata telematicamente tramite lo sportello SUAPE in data del 13/10/2021, prot. n. 6445, ed è relativa all'accertamento di conformità per difformità eseguite rispetto alle concessioni sopracitate (categoria: Sanatoria Edilizia / Accertamento di conformità per opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in difformità dallo stesso; lter: Sanatorie edilizie con rilascio di atti espressi).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



A margine di quanto sopra riportato e considerando che la pratica di accertamento di conformità in sanatoria è ancora in essere ed in attesa di rilascio di un vero titolo autorizzativo, ponendo a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati dell'ultimo progetto autorizzato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ↪ ampliamento del piano seminterrato e parziale cambio di destinazione d'uso;
- ↪ lievi discordanze riconducibili alla sagoma dei piani terra e primo, oltre a variazione degli interni e della forma e dimensioni degli infissi esterni;
- ↪ piccolo vano esterno posto sulla corte del piano terra, destinato al ricovero della bombola a gas;
- ↪ parziale modifica della conformazione del tetto di copertura ed ampliamento del vano posto nel sottotetto e degli abbaini previsti, oltre ad una nuova apertura;
- ↪ variazione dell'altezza totale del fabbricato, rilevata pari a m 9,00 ca. anziché m 8,80 come da progetto (differenza presumibilmente riconducibile al differente spessore nella realizzazione della caldana e/o del massetto sottopavimento).

Facendo seguito a quanto rilevato e sulla scorta anche delle informazioni acquisite dalla pratica di sanatoria in istruttoria, oltre a quanto previsto dall'art. 16 comma 1 della L.R. 23/85 e s.m.i., si può affermare che l'immobile così come costituito, è sanabile in quanto rispetta sia i parametri massimi ad oggi previsti che quelli consentiti al momento della sua reale edificazione (*cosiddetta doppia conformità*).

Di fatto, per sanare le incongruenze precedentemente riportate, è necessario presentare la più volte citata pratica di accertamento di conformità in sanatoria, la quale risulta essere già in corso di istruttoria presso gli uffici competenti.

Per tale attività professionale, in quanto di fatto già espletata, non vengono opportunamente determinati gli oneri professionali, anche a fronte del buon esito verosimilmente della pratica edilizia in corso, così come da comunicazione del 24/03/2022, prot. 2040 da parte del sostituto Responsabile del Servizio Tecnico allo sportello del SUAPE Comune di Orgosolo, dove si dà [...] *"parere favorevole condizionato all'integrazione del procedimento riguardante i centri abitati oggetto di interventi di consolidamento di cui all'Art. 2 della Legge 64/1974, al fine di acquisire l'autorizzazione del Genio Civile"* [...].

Di contro, vista la mancanza del certificato di agibilità e delle relative certificazioni degli impianti tecnologici rilevati, si ritiene congruo stabilire un onorario professionale di un tecnico abilitato pari a circa€ 2.000,00 (diconsi euro duemila/00) per la redazione e la presentazione della stessa domanda e delle certificazioni, compreso sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 7

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ORGOSOLO (NU) - VIA ALLENDE, 9

Idem come sopra.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ↳ **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su due livelli comunicanti tra loro tramite una scala interno e così composto: piano terra: veranda di accesso, ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, studio, bagno, oltre balcone scoperto e dispensa; piano terra: piano primo: tre camere da letto, disimpegno, lavanderia e due bagni, oltre tre balconi, di cui due scoperti. L'ingresso principale all'abitazione è posto direttamente e prospiciente la pubblica via Leopardi.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ↳ **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- ↳ **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato risulta confinante per il lato esposto a sud con la pubblica via Leopardi, per quello esposto ad est in aderenza con un immobile della stessa tipologia e per i rimanenti due per distacco con costruzioni della stessa natura, salvo ulteriori terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,45 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,80 m	Terra
Veranda	14,50 mq	15,15 mq	0,95	14,39 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	6,25 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	66,30 mq	99,20 mq	0,90	89,28 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,35 mq	0,25	2,59 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	18,05 mq	18,65 mq	0,25	4,66 mq	0,00 m	Primo
Balcone coperto	4,15 mq	4,80 mq	0,40	1,92 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				219,47 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	219,47 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città di Orgosolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2010 al 05/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2 Categoria F3
Dal 05/10/2010 al 24/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2 Categoria F3
Dal 24/05/2012 al 24/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 199 mq; Totale: escluse aree scoperte: 188 mq Rendita € 488,05 Piano T-1 Graffato SI
Dal 24/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 199 mq; Totale: escluse aree scoperte: 188 mq Rendita € 488,05 Piano T-1 Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1351	2		A2	6	11,5	Totale: 199 mq; Totale escluse aree scoperte: 188 mq	488,05 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, a parte una lieve difformità al solo piano terra e riconducibile alla presenza di due porte non rappresentate in planimetria.

Una permette l'accesso al vuoto sanitario adibito a dispensa/ripostiglio, mentre l'altra rende comunicante lo stesso piano terra con quello seminterrato (subalterno 1 - categoria F3, in quanto in corso di costruzione e di altre proprietà).

Tale incongruenza catastale è sanabile presentando una pratica di variazione catastale (Docfa), sia telematicamente che presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica". L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 700,00 (diconsi euro settecento/00) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

PRECISAZIONI

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno martedì 25 gennaio 2022 alle ore 12,00 e successive con ritrovamento delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo sia di posta elettronica certificata per il creditore procedente che tramite raccomandata A.R. per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato. Allo stesso, assisteva alle attività di verifica la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di coniuge informata del presente accesso ed in sostituzione dell'esecutato Sig.re **** Omissis **** quale proprietario dell'immobile, isolato a causa della positività al Covid-19 ed in continuo contatto telefonico con lo scrivente CTU durante le stesse operazioni peritali.

Successivamente, in data del 3 febbraio c.a., veniva presentata telematicamente formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Orgosolo; in data del 25 febbraio c.a. veniva effettuata l'estrazione di copia della documentazione richiesta, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso.

Di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 14 dicembre 2021 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi in possesso del debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis ****, in quanto residenza ed abitazione principale. Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Di fatto, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né 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

- ↪ Esposizione: sud-ovest, ingresso principale allo stabile posto direttamente prospiciente la pubblica via Leopardi;
- ↪ Altezza interna utile: altezza utile m 2,80 ca. per piano;
- ↪ Str. verticali: muratura portante in blocchi di cemento legati con malta cementizia;
- ↪ Solai: in latero-cemento di tipo misto (travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e caldana);
- ↪ Copertura: a padiglione con falde inclinate, opportunamente impermeabilizzato e coibentato;
- ↪ Manto di copertura: in coppi in laterizio tipo "sardo";
- ↪ Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate con pitture plastiche al quarzo; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8 posti di coltello;
- ↪ Pavimentazione interna: in mattonelle di gres ceramico e maiolica smaltata, mentre i rivestimenti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza max di m 2,00 ca. per i bagni e vano cucina;
- ↪ Infissi esterni ed interni: esterni in legno/alluminio e sistema di oscuramento in scuri; interni in legno di essenza dura;
- ↪ Scale: interna in c.a., opportunamente rivestita;
- ↪ Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia sia quello elettrico (a 220 V) che quello idrico-sanitario, oltre ad impianto termico del tipo radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria;
- ↪ Posto auto: no.

Il fabbricato in oggetto è costituito da due livelli comunicanti tra di loro attraverso una scala interna posta in posizione decentrata rispetto allo sviluppo dello stesso.

Nello specifico questi sono così composti:

- ↪ piano terra: veranda di accesso, ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, studio, bagno, oltre balcone scoperto e vuoto sanitario adibito a dispensa; la superficie lorda è pari a mq 105,00 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 74,45 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,80 ca.;
- ↪ piano primo: tre camere da letto, due bagni, una lavanderia/stireria, oltre tre balconi, di cui due scoperti; la superficie lorda è pari a mq 99,20 ca. per una superficie calpestabile pari a mq 66,30 ca., oltre ad altezza utile interna rilevata pari a m 2,80 ca..

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pistilli Vincenzo	05/10/2010	95727	27482
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	26/10/2010	11699	7877
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 invariata;
- ⊣ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ⊣ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 26/11/2010
Reg. gen. 12885 - Reg. part. 2921
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- ⊣ **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 04/11/2020
Reg. gen. 9637 - Reg. part. 899
Importo: € 127.442,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- ⊣ **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Nuoro il 04/12/2015
Reg. gen. 10256 - Reg. part. 8167
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: dalla sezione D della nota di trascrizione si rileva che la proprietà degli immobili costituiti in fondo rimarrà in capo al **** Omissis ****.
- ⊣ **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 30/09/2021
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 7985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni



ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e s.m.i., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

N.B.: il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'III.mo Giudice per la cancellazione, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, così come attualmente costituito e realizzato, ricade all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Orgosolo all'interno della Zona Urbanistica A (centro storico).

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.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orgosolo (NU) in data del 25 febbraio 2022, si è potuto accertare che l'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 97/2008 del 04/11/2008, prat. n. 58/2008, della n. 48/2010 del 17/11/2010, prat. n. 136/2010, della n. 13/2011 del 14/07/2011, prat. n. 62/2011, e della n. 49 del 22/12/2011, prat. n. 124/2011, per "Ristrutturazione, modifica, ampliamento e sopraelevazione di una casa di civile abitazione" e successive varianti in corso d'opera.

Altresì, in data del 14/07/2011 è stato rilasciato regolare certificato di agibilità n. 13, prot. n. 5229 del 04/09/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ↪ Non 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.

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi e le rilevazioni eseguite in sede di regolare sopralluogo, raffrontando gli elaborati grafici attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile e confrontando la planimetria catastale, non sono state rilevate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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** - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su tre livelli comunicanti tra loro tramite vano scala interno e così composto: piano seminterrato: cantina, cucina rustica e bagno; piano terra: cucina-pranzo, soggiorno e bagno, oltre a due verande; piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre ad un balcone scoperto. L'ingresso principale all'abitazione è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 77.289,00

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe (stima sintetica monoparametrica del valore di mercato o, semplicemente, metodo comparativo diretto e/o sintetico).

Tale procedimento, si basa sulla comparazione dei valori medi ed attuali del mercato di riferimento per costruzioni analoghe; questo è dovuto anche al fatto che il parametro di comparazione è un parametro tecnico e la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, ecc.).

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Valori Anno 2021 - Semestre 1), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari di riferimento, oltreché il portale del sito www.borsinoimmobiliare.it.

In considerazione di queste dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile dovuta alla sua categoria catastale, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quella presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario (PU) pari ad €/mq 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00). Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi alle compravendite per il codice di zona D2/Periferica/PERIFERIA che prevede valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di €/mq 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00) per abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo definito ottimo.

Si fa presente che, questi ultimi, non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al



solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata. In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato e che fa riferimento appunto ad uno stato conservativo ottimo, è stato di fatto rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o altresì dei coefficienti correttivi del valore medio a nuovo.

Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di qualità media in uno stato ottimo e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni. Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 750,00 \times 0,80 = \text{€/m}^2 600,00 \text{ (diconsi euro seicento/00)}$$

Definito il prezzo unitario (PU) e, tenendo conto delle considerazioni fatte in precedenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 600,00 \times \text{m}^2 257,63 = \text{€} 154.578,00$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore complessivo individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) di € 154.578,00 (diconsi euro centocinquantaquattromilacinquecentosettantotto/00).

→ **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9

Garage di pertinenza ed ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra citato (bene n. 1). L'ingresso principale all'autorimessa è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 2, Categoria C6, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.323,20

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe (stima sintetica mono parametrica del valore di mercato o, semplicemente, metodo comparativo diretto e/o sintetico).

Tale procedimento, si basa sulla comparazione dei valori medi ed attuali del mercato di riferimento per costruzioni analoghe; questo è dovuto anche al fatto che il parametro di comparazione è un parametro tecnico e la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, ecc.).

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Valori Anno 2021 - Semestre 1), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari di riferimento, oltreché il portale del sito www.borsinoimmobiliare.it.

In considerazione di queste dovute analisi, classificando l'immobile quale autorimessa dovuta alla sua categoria catastale, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quella presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario (PU) pari ad €/mq 400,00 (diconsi euro quattrocento/00).

Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi alle compravendite per il codice di zona D2/Periferica/PERIFERIA che prevede valori di mercato



compresi tra un minimo di €/mq 300,00 (diconsi euro trecento/00) ed un massimo di €/mq 400,00 (diconsi euro quattrocento/00) per autorimesse in uno stato conservativo definito normale.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato e che fa riferimento appunto ad uno stato conservativo ottimo, è stato di fatto rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o altresì dei coefficienti correttivi del valore medio a nuovo.

Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di qualità media in uno stato ottimo e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni. Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 400,00 \times 0,80 = \text{€/m}^2 320,00 \text{ (diconsi euro trecentoventi/00)}$$

Definito il prezzo unitario (PU) e, tenendo conto delle considerazioni fatte in precedenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 320,00 \times \text{m}^2 20,77 = \text{€} 6.646,40$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore complessivo individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) di € 6.646,40 (diconsi euro seimilaseicentoquarantasei/40).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Orgosolo (NU) - Via Allende, 7	257,63 mq	600,00 €/mq	€ 154.578,00	50,00%	€ 77.289,00
Bene N° 2 - Garage Orgosolo (NU) - Via Allende, 9	20,77 mq	320,00 €/mq	€ 6.646,40	50,00%	€ 3.323,20
Valore di stima:					€ 80.612,20

Valore di stima: € 80.612,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (certificato di agibilità)	2000,00	€
Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 74.500,00

Al valore di stima del presente compendio immobiliare, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- ↪ € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00), oneri relativi all'ottenimento del certificato di agibilità;
- ↪ € 4.030,61 (diconsi euro quattromilatrenta/61), abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo.

Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari ad € 74.581,59 che in cifra tonda si determina pari ad € 74.500,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).

LOTTO 2

- ↪ Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5



Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su due livelli comunicanti tra loro tramite una scala interno e così composto: piano terra: veranda di accesso, ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, studio, bagno, oltre balcone scoperto e dispensa; piano terra: piano primo: tre camere da letto, disimpegno, lavanderia e due bagni, oltre due balconi scoperti. L'ingresso principale all'abitazione è posto direttamente e prospiciente la pubblica via Leopardi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.682,00

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe (stima sintetica monoparametrica del valore di mercato o, semplicemente, metodo comparativo diretto e/o sintetico).

Tale procedimento, si basa sulla comparazione dei valori medi ed attuali del mercato di riferimento per costruzioni analoghe; questo è dovuto anche al fatto che il parametro di comparazione è un parametro tecnico e la cui caratteristica è la misurabilità (metro quadrato, metro cubo, ecc.).

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Valori Anno 2021 - Semestre 1), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari di riferimento, oltreché il portale del sito www.borsinoimmobiliare.it.

In considerazione di queste dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile dovuta alla sua categoria catastale, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quella presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario (PU) pari ad €/mq 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00). Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) e relativi alle compravendite per il codice di zona D2/Periferica/PERIFERIA che prevede valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di €/mq 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00) per abitazioni di tipo civile in uno stato conservativo definito ottimo.

Si fa presente che, questi ultimi, non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata. In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato e che fa riferimento appunto ad uno stato conservativo ottimo, è stato di fatto rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o altresì dei coefficienti correttivi del valore medio a nuovo.

Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di qualità media in uno stato ottimo e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni. Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = €/m^2 750,00 \times 0,80 = €/m^2 600,00 \text{ (diconsi euro seicento/00)}$$

Definito il prezzo unitario (PU) e, tenendo conto delle considerazioni fatte in precedenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:



Valore Reale dell'Immobile = VR = PU x SCO = €/m² 600,00 x m² 219,47 = € 131.682,00

Alla luce della stima sopra riportata, il valore complessivo individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) di € 131.682,00 (diconsi euro centotrentunomilaseicentottantadue/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5	219,47 mq	600,00 €/mq	€ 131.682,00	100,00%	€ 131.682,00
Valore di stima:					€ 131.682,00

Valore di stima: € 131.682,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 124.300,00

Al valore di stima del presente compendio immobiliare, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- € 700,00 (diconsi euro settecento/00), oneri di regolarizzazione catastale per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica catastale di variazione;
 - € 6.584,10 (diconsi euro seimilacinquecentottantaquattro/10), abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo.
- Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari ad € 124.397,90 che in cifra tonda si determina pari ad € 124.300,00 (diconsi euro centoventiquattromilatrecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili pignorati, risultano sprovvisti di attestato di prestazione energetica (APE). In relazione alle informazioni di tipo tecnico raccolte in sede di sopralluogo ed in risposta allo stesso quesito, lo scrivente ha provveduto a redigerle (vedasi allegato).

Per tali certificati, viene indicata una scadenza fino a tutto il 31/12/2023. Questo in ragione del fatto che, perché l'APE abbia una validità di 10 anni, va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici mostrando al certificatore il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (allegato G o F) che dimostrino il rispetto della normativa vigente. Se questi documenti non sono esistenti o incompleti o non sono stati resi disponibili, la validità dell'APE è stabilita fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

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.

Nuoro, li 11/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Porcu Marco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 1 Altri allegati - Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) N° 2 Altri allegati - Descrizione del bene con identificazione catastale
- 3) N° 3 Altri allegati - Fotografie esterne ed interne del bene
- 4) N° 4 Altri allegati - Avvisi di ricevimento delle raccomandate
- 5) N° 5 Altri allegati - Concessione edilizia
- 6) N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- ↪ **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 7

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su tre livelli comunicanti tra loro tramite vano scala interno e così composto: piano seminterrato: cantina, cucina rustica e bagno; piano terra: cucina-pranzo, soggiorno e bagno, oltre a due verande; piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre ad un balcone scoperto. L'ingresso principale all'abitazione è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, così come attualmente costituito e realizzato, ricade all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Orgosolo all'interno della Zona Urbanistica B1 (completamento urbano).

- ↪ **Bene N° 2** - Garage ubicato a Orgosolo (NU) - Via Allende, 9

Garage di pertinenza ed ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra citato (bene n. 1). L'ingresso principale all'autorimessa è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 2, Categoria C6, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 74.500,00

LOTTO 2

- ↪ **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5

Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su due livelli comunicanti tra loro tramite una scala interno e così composto: piano terra: veranda di accesso, ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, studio, bagno, oltre balcone scoperto e dispensa; piano terra: piano primo: tre camere da letto, disimpegno, lavanderia e due bagni, oltre tre balconi, di cui due scoperti. L'ingresso principale all'abitazione è posto direttamente e prospiciente la pubblica via Leopardi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, così come attualmente costituito e realizzato, ricade all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Orgosolo all'interno della Zona Urbanistica A (centro storico).

Prezzo base d'asta: € 124.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Orgosolo (NU) - Via Allende, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	257,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su tre livelli comunicanti tra loro tramite vano scala interno e così composto: piano seminterrato: cantina, cucina rustica e bagno; piano terra: cucina-pranzo, soggiorno e bagno, oltre a due verande; piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno, oltre ad un balcone scoperto. L'ingresso principale all'abitazione è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Orgosolo (NU) - Via Allende, 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 771, Sub. 2, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	20,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.		
Descrizione:	Garage di pertinenza ed ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra citato (bene n. 1). L'ingresso principale all'autorimessa è posto sulla corte di pertinenza e prospiciente la pubblica via Allende.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.300,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Orgosolo (NU) - Via Leopardi, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1351, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	219,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo ottimo.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale, disposto su due livelli comunicanti tra loro tramite una scala interno e così composto: piano terra: veranda di accesso, ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, studio, bagno, oltre balcone scoperto e dispensa; piano terra: piano primo: tre camere da letto, disimpegno, lavanderia e due bagni, oltre tre balconi, di cui due scoperti. L'ingresso principale all'abitazione è posto direttamente e prospiciente la pubblica via Leopardi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, il Sig.re **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.		

