

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17



Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2018 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 890.625,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 922.827,15</b> .....	26



## INCARICO

---

---

In data 06/02/2019, il sottoscritto Ing. Boi Salvatore, con studio in V.le Europa, 12 - 08100 - Nuoro (NU), email studio@ingboi.com, PEC salvatore.boi@ingpec.eu, Tel. 0784 38 135, Fax 0784 1 890 104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S

## DESCRIZIONE

---

Immobile ubicato in Comune di Nuoro, via Mughina angolo via Sciascia, posto al piano seminterrato di due fabbricati pluripiano realizzati nel 1977. Il locale è destinato a magazzino e negozio, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2805 (ex 726) subalterno 25, via Mughina, piano S1, cat. D/8. L'immobile si affaccia, oltre che sulle due vie, sul cortile condominiale, ha accesso carrabile sia dalla via Sciascia che dalla via Mughina. Ha una superficie calpestabile di 1156,01 mq circa ed è ora utilizzato come magazzino dai proprietari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---



Il bene confina con via Mughina, via Sciascia e con il cortile condominiale. Parte del lato su via Sciascia e di quello su via Mughina è contro terra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	462,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	2,70 m	1 S
Magazzino	694,00 mq	750,00 mq	1,00	750,00 mq	2,70 m	1 S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1250,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 726, Sub. 25 Categoria D8 Rendita € 5.319,51 Piano S1
Dal 18/01/2000 al 23/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2805, Sub. 25 Categoria D8 Rendita € 5.319,51 Piano S1
Dal 23/05/2000 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2805, Sub. 25 Categoria D8 Rendita € 5.319,51
Dal 30/06/2005 al 03/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2805, Sub. 25 Categoria D8 Rendita € 5.319,51

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2085	25		D8						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono stati realizzati un piccolo bagno di circa 8 mq ed un archivio di circa 24 mq. Le variazioni sono classificabili come opere interne ma le stesse non sono state introdotte in catasto.

### **PRECISAZIONI**

---

Non ci sono precisazioni.

### **PATTI**

---

Non ci sono patti.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il locale si presenta in uno stato di condizioni normali, ma presenta diffusi segni di infiltrazione di umidità in corrispondenza del solaio di copertura a terrazza e dei muri perimetrali contro terra; inoltre gli intonaci dei prospetti abbisognano di manutenzione. Il sovrastante piano terra del fabbricato non è stato completato.

### **PARTI COMUNI**

---

Non ci sono parti comuni

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

---

Non sono presenti

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fabbricato su otto livelli con struttura di tipo misto e copertura inclinata del tipo a padiglione;  
Rivestimenti esterni: intonaco civile;  
Infissi esterni: legno e tapparelle come sistema oscurante.



Pavimentazione interna dell'immobile in piastrelle in ceramica;  
 Rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica;  
 Intonaci interni in malta cementizia;  
 Tramezzature in mattoni forati;  
 Serramenti interni in alluminio, plastica, legno;  
 Serramenti esterni in alluminio con grate esterne;  
 Gli accessi dalle vie Mughina e Sciascia sono protetti da serrande metalliche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, che lo utilizzano come magazzino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1980 al 31/05/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Serra Bartolomeo	27/10/1980	131070	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	25/10/1980	6312	5402
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/05/2000 al 03/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Goveani Roberto	30/06/2005	84484	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	22/07/2005	7950	5319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 31/05/2000 al 22/07/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Goveani Roberto	23/05/2000	32612	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nuoro	31/05/2000	4133	2954
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 mutuo  
Iscritto a Nuoro il 22/07/2005  
Reg. gen. 7955 - Reg. part. 1521  
Importo: € 1.400.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Nuoro il 02/09/2010  
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 2329  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Nuoro il 13/07/2011  
Reg. gen. 7466 - Reg. part. 5221



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è inserito all'interno della zona omogenea B2/11F del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con delibera C.C. n°32 del 02/07/2013 e con delibera del C.C. n°45 del 22/12/2014 verifica di coerenza approvata con determinazione n°478/DG della direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot n°8725 del 24/02/2015 pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Nella suddetta zona omogenea sono previsti i seguenti indici edificatori: indice di edificabilità fondiario 3.00 mc/mq; Distanza minima dei confini di proprietà mt. 5,00; distanza dal ciglio mt. 3,00; altezza massima a monte mt. 24,00; è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Per effetto dei suddetti parametri urbanistici, l'unità immobiliare non dispone di ulteriori potenzialità edificatorie.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Licenza di costruzione n° 223 del 08/07/1972

Licenza di costruzione n° 112 del 14/04/1973

Concessione edilizia n° 151 del 30/03/1979

Concessione edilizia n° 100 del 06/08/2008

### ***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.

Sono presenti difformità di lieve entità costituite da opere interne, riguardanti un bagno di circa 8 mq ed un archivio di circa 24 mq.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T

## DESCRIZIONE

---

In Comune di Nuoro, via Convento, posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano, locale destinato ad uso commerciale e laboratorio artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2234, subalterni 18 e 19, rispettivamente categorie C1 e C3.

All'interno dell'immobile è presente un soppalco, attualmente destinato ad archivio della superficie di mq 20 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il bene confina con via Convento, proprietà ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e via Monsignor Cogoni.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	536,00 mq	562,00 mq	1,00	562,00 mq	0,00 m	
Locale artigianale	335,00 mq	345,00 mq	1,00	345,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>907,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>907,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1991 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 711, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 522 Rendita € 9.759,18 Piano T
Dal 10/05/1991 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 711, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 355 Rendita € 1.576,74 Piano T
Dal 14/12/2004 al 27/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2234, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 522 Rendita € 9.759,18 Piano T
Dal 14/12/2004 al 03/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2234, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 355 Rendita € 1.576,74 Piano T
Dal 27/02/2008 al 03/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 2234, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 490 Superficie catastale 518 mq Rendita € 9.160,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	52	2234	19		C3							
	52	2234	18		C1							

## PRECISAZIONI

---

Non ci sono precisazioni.

## PATTI

---

Non ci sono patti

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è conservato in discrete condizioni salvo presenze di umidità lungo alcune pareti perimetrali

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel locale sono presenti servitù dovute alla presenza di collettori dell'impianto termico sul soffitto. Si segnala comunque che attualmente l'impianto è dismesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di un edificio multipiano a destinazione commerciale e residenziale. Le strutture portanti sono costituite da travi e pilastri in cemento armato il cui certificato di collaudo è stato rilasciato in data 10/10/1971 con visto del Genio Civile in data 04/04/1995 n°1695. Le murature perimetrali sono costituite da blocchi di cemento e mediamente hanno uno spessore di cm 40 circa. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati aventi spessore di cm 8. Tutte le pareti risultano intonacate con malta cementizia. I pavimenti sono in piastrelle di grès, i rivestimenti dei locali di servizio sono realizzati con piastrelle di maiolica smaltata 20x20, fino ad una altezza di circa 1,60 m; i serramenti interni sono in legno tipo pino di Svezia, mentre i serramenti



esterni sono in alluminio e altro materiale metallico. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario. Inoltre è presente un impianto antincendio adeguatamente dimensionato e funzionante con CPI del 20/04/2015; l'impianto elettrico ha una tensione 220-240V e trifase 380. Presente inoltre un centralino telefonico con linea dati; impianto di aspirazione, attualmente non utilizzato; impianto di allarme antincendio con sirene interne ed esterne. Il solaio di copertura, intermedio al piano primo dell'edificio è realizzato con struttura in laterocemento. Presente un canale di raccolta per lo scarico delle acque di superficie realizzato con tubazioni in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1968 al 03/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Serra Bartolomeo	15/11/1968	76996	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Nuoro il 24/12/2007  
Reg. gen. 15650 - Reg. part. 3111  
Importo: € 700.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Nuoro il 11/01/2008  
Reg. gen. 400 - Reg. part. 36  
Importo: € 700.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Nuoro il 29/10/2018  
Reg. gen. 10494 - Reg. part. 8348  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene è inserito all'interno della zona omogenea B2/2 del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con delibera C.C. n°32 del 02/07/2013 e con delibera del C.C. n°45 del 22/12/2014 verifica di coerenza approvata con determinazione n°478/DG della direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot n°8725 del 24/02/2015 pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Nella suddetta zona omogenea sono previsti i seguenti indici edificatori: superficie coperta non dovrà essere superiore ad 1/3 di quella totale del lotto; indice di edificabilità fondiario 3.00 mc/mq; Distanza minima dei confini di proprietà mt. 5,00; distanza dal ciglio mt. 3,00; altezza massima a monte mt. 18,00; l'altezza sui distacchi uguale a 4.5 volte la distanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate; è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni; lunghezza massima del corpo di fabbrica ml 60,00; nel caso di costruzione a due piani è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi superficie minima di mq 16,00 e lato minimo non dovrà essere inferiore a mt 4,00 che non prospettino finestre. Vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

## **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.



Licenza di costruzione n°72 del 10/04/1969

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti 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. Si procede alla formazione di due lotti in quanto trattasi di due immobili posti in due distinti fabbricati, non comunicanti e indipendenti tra loro, ubicati in due diverse vie.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S

Immobile ubicato in Comune di Nuoro, via Mughina angolo via Sciascia, posto al piano seminterrato di due fabbricati pluripiano realizzati nel 1977. Il locale è destinato a magazzino e negozio, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2805 (ex 726) subalterno 25, via Mughina, piano S1, cat. D/8. L'immobile si affaccia, oltre che sulle due vie, sul cortile condominiale, ha accesso carrabile sia dalla via Sciascia che dalla via Mughina. Ha una superficie calpestabile di 1156,01 mq circa ed è ora utilizzato come magazzino dai proprietari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2085, Sub. 25, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 937.500,00

Per il metodo di stima e relative motivazioni si fa riferimento all'Allegato n. 13: "Relazione valore di stima".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S	1250,00 mq	750,00 €/mq	€ 937.500,00	100,00%	€ 937.500,00
Valore di stima:					€ 937.500,00

Valore di stima: € 937.500,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 890.625,00**

Il valore del bene è stato determinato adottando il criterio a valore di mercato sviluppato con metodo sintetico comparativo. Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. In sintesi: il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche (Metodo sintetico comparativo). 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.

Dal rilievo dei valori unitari stabiliti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona D1 del comune di Nuoro, per il secondo semestre del 2018, pari ad un massimo di 2100 €/mq per i locali commerciali e 800 €/mq per i magazzini, si ottiene la base per l'applicazione dei coefficienti di merito e di vetustà che daranno luogo ai valori unitari finali da moltiplicare per l'intera superficie commerciale di ciascun lotto.

Il dettaglio del calcolo numerico è riportato nell'Allegato n. 13: Relazione dei valori di stima.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T  
In Comune di Nuoro, via Convento, posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano, locale destinato ad uso commerciale e laboratorio artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2234, subalterni 18 e 19, rispettivamente categorie C1 e C3. All'interno dell'immobile è presente un soppalco, attualmente destinato ad archivio della superficie di mq 20 circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 19, Categoria C3 - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 18, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 971.397,00  
Per il metodo di stima e relative motivazioni si fa riferimento all'Allegato n. 13: "Relazione valore di stima".



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T	907,00 mq	1.071,00 €/mq	€ 971.397,00	100,00%	€ 971.397,00
				Valore di stima:	€ 971.397,00

Valore di stima: € 971.397,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 922.827,15**

Il valore del bene è stato determinato adottando il criterio a valore di mercato sviluppato con metodo sintetico comparativo. Come è noto questo procedimento si concretizza nello sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. In sintesi: il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche (Metodo sintetico comparativo). 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.

Dal rilievo dei valori unitari stabiliti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona D1 del comune di Nuoro, per il secondo semestre del 2018, pari ad un massimo di 2100 €/mq per i locali commerciali e 800 €/mq per i magazzini, si ottiene la base per l'applicazione dei coefficienti di merito e di vetustà che daranno luogo ai valori unitari finali da moltiplicare per l'intera superficie commerciale di ciascun lotto.

Poiché i valori unitari pubblicati dall'Osservatorio riguardano esclusivamente locali destinati al commercio e magazzini e non includono locali destinati ad attività artigianali, al fine di ottenere un valore di base per detta categoria, si procede ad una più ampia ricerca di mercato, dalla quale emerge



un costo di 1050 €/mq, pari al 50% del valore relativo ai locali commerciali e superiore di circa 1/3 il valore dei magazzini.

Il dettaglio del calcolo numerico è riportato nell'Allegato n. 13: Relazione dei valori di stima.

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 09/10/2019

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All.1\_Planimetrie generali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All.2\_Planimetria Lotto 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All.3\_Planimetria Lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - All.4\_Repertorio foto Lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - All.5\_Repertorio foto Lotto 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.6\_Mappa catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.7\_Plan. catastale Lotto 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - All.8\_Plan. catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.9\_Visura storica Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All.10\_Visura storica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.11\_APE Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.12\_APE Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.13\_Relazione valori di stima



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S  
Immobile ubicato in Comune di Nuoro, via Mughina angolo via Sciascia, posto al piano seminterrato di due fabbricati pluripiano realizzati nel 1977. Il locale è destinato a magazzino e negozio, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2805 (ex 726) subalterno 25, via Mughina, piano S1, cat. D/8. L'immobile si affaccia, oltre che sulle due vie, sul cortile condominiale, ha accesso carrabile sia dalla via Sciascia che dalla via Mughina. Ha una superficie calpestabile di 1156,01 mq circa ed è ora utilizzato come magazzino dai proprietari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2085, Sub. 25, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene è inserito all'interno della zona omogenea B2/11F del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con delibera C.C. n°32 del 02/07/2013 e con delibera del C.C. n°45 del 22/12/2014 verifica di coerenza approvata con determinazione n°478/DG della direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot n°8725 del 24/02/2015 pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Nella suddetta zona omogenea sono previsti i seguenti indici edificatori: indice di edificabilità fondiario 3.00 mc/mq; Distanza minima dei confini di proprietà mt. 5,00; distanza dal ciglio mt. 3,00; altezza massima a monte mt. 24,00; è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per effetto dei suddetti parametri urbanistici, l'unità immobiliare non dispone di ulteriori potenzialità edificatorie.

**Prezzo base d'asta: € 890.625,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T  
In Comune di Nuoro, via Convento, posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano, locale destinato ad uso commerciale e laboratorio artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2234, subalterni 18 e 19, rispettivamente categorie C1 e C3. All'interno dell'immobile è presente un soppalco, attualmente destinato ad archivio della superficie di mq  
circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 19, Categoria C3 - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 18, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene è inserito all'interno della zona omogenea B2/2 del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con delibera C.C. n°32 del 02/07/2013 e con delibera del C.C. n°45 del 22/12/2014 verifica di coerenza approvata con determinazione n°478/DG della direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot n°8725 del 24/02/2015 pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Nella suddetta zona omogenea sono previsti i seguenti indici edificatori: superficie coperta non dovrà essere superiore ad 1/3 di quella totale del lotto; indice di edificabilità fondiario 3.00 mc/mq; Distanza minima dei confini di proprietà mt. 5,00; distanza dal ciglio mt. 3,00; altezza massima a monte mt. 18,00; l'altezza sui distacchi uguale a 4.5 volte la distanza della costruzione dal confine di proprietà per le pareti non finestrate; è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà e costruzioni con muri



comuni a condizione che siano ugualmente rispettate tutte le altre condizioni; lunghezza massima del corpo di fabbrica ml 60,00; nel caso di costruzione a due piani è ammessa la costruzione di cortili chiusi aventi superficie minima di mq 16,00 e lato minimo non dovrà essere inferiore a mt 4,00 che non prospettino finestre. Vietato sopraelevare costruzioni a due piani con cortile chiuso.

**Prezzo base d'asta: € 922.827,15**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 890.625,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Mughina angolo via Sciascia, piano 1 S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2085, Sub. 25, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si presenta in uno stato di condizioni normali, ma presenta diffusi segni di infiltrazione di umidità in corrispondenza del solaio di copertura a terrazza e dei muri perimetrali contro terra; inoltre gli intonaci dei prospetti abbisognano di manutenzione. Il sovrastante piano terra del fabbricato non è stato completato.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato in Comune di Nuoro, via Mughina angolo via Sciascia, posto al piano seminterrato di due fabbricati pluripiano realizzati nel 1977. Il locale è destinato a magazzino e negozio, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2805 (ex 726) subalterno 25, via Mughina, piano S1, cat. D/8. L'immobile si affaccia, oltre che sulle due vie, sul cortile condominiale, ha accesso carrabile sia dalla via Sciascia che dalla via Mughina. Ha una superficie calpestabile di 1156,01 mq circa ed è ora utilizzato come magazzino dai proprietari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari, **** Omissis **** per 1/2 e **** Omissis **** per 1/2, che lo utilizzano come magazzino.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 922.827,15**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Convento 31/37, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 19, Categoria C3 - Fg. 52, Part. 2234, Sub. 18, Categoria C1	<b>Superficie</b>	907,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è conservato in discrete condizioni salvo presenze di umidità lungo alcune pareti perimetrali		
<b>Descrizione:</b>	In Comune di Nuoro, via Convento, posto al piano terreno di un fabbricato pluripiano, locale destinato ad uso commerciale e laboratorio artigianale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 2234, subalterni 18 e 19, rispettivamente categorie C1 e C3. All'interno dell'immobile è presente un soppalco, attualmente destinato ad archivio della superficie di mq 20 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari debitori **** Omissis **** **** Omissis ****
------------------------------	--

