

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Catte Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	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.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	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 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2021 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 171.990,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.679,38</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 29/09/2021, il sottoscritto Dott. Agr. Catte Marco, con studio in Via Monte Jaca, 11 - 08100 - Nuoro (NU), email catte.marco@gmail.com, PEC m.catte@epap.conafpec.it, Tel. 328 123 05 93, Fax 0784 37 645, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un capannone artigianale, adibito a deposito materiale e macchinari.  
Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc.  
La copertura del capannone, interamente calpestabile, è anch'essa adibita a deposito materiale.

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

---

Confina a N con il mappale 719, a E con il mappale 565, a S con via Nuova e a O con via Sardegna.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	362,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	5,00 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>390,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>390,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/10/2011</b> al <b>22/05/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.40 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,14
Dal <b>28/05/2012</b> al <b>08/08/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 7, Part. 716 Categoria C2 Cl.1, Cons. 351 mq Rendita € 362,55 Piano T
Dal <b>08/08/2013</b> al <b>24/11/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 7, Part. 716 Categoria C2 Cl.1, Cons. 351 mq Rendita € 362,55 Piano T

Dal 22/05/2012 il mappale (terreni) 230 - foglio 7 è stato soppresso. La soppressione ha generato il mappale (urbano) 716 - foglio 7.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	7	716			C2	5			725,11 €	T		

### Corrispondenza catastale



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

In seguito ad attenta analisi documentale e accurato sopralluogo effettuato, si può affermare che sussiste corrispondenza dell'immobile rispetto agli estremi catastali.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (certificazione notarile nel caso in esame). Si è poi verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro la presenza di eventuali variazioni avvenute dalla data del certificato notarile (maggio 2021) a oggi. Non risultano atti successivi alla data di stesura della certificazione notarile.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta al momento in ordinario stato di conservazione, comunque perfettamente funzionale alla destinazione d'uso per il quale è stato realizzato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in esame non presenta delle parti comuni con altre abitazioni; l'ingresso è indipendente e privato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame è costituito da un capannone prefabbricato in c.a. adibito a deposito e magazzino.

Si presenta in ordinarie condizioni statiche e di conservazione.

Si sviluppa su un livello al piano T con diversi ingressi distinti, direttamente su via Nuova.

Una parte del capannone risulta sovrappalata con una struttura in legno, per ricavare ulteriore spazio da adibire a magazzino e deposito.

Adiacente al fabbricato è presente un piccola area esterna utilizzata per deposito materiale, così come la copertura del capannone.

Dal punto di vista costruttivo la struttura è stata realizzata con materiali del tipo prefabbricato quali pilastri, travi principali, capriate di copertura e tetto tutti in c.a..

Le strutture portanti orizzontale ed i solai sono state realizzate con tegoli in c.a. prefabbricati poggianti su travi o capriate in c.a.. Tutte le strutture portanti sono state eseguite con pilastri in c.a. e plinti di fondazione;

La copertura è realizzata con solaio di pannelli alveolari in c.a.p. autoportanti e sovrastante caldana da cm 4.

Le murature perimetrali esterne sono realizzate con blocchi di cls delle dimensioni di cm 20x20x40, murati a





due teste.

Gli accessi all'edificio sono garantiti da serrande metalliche alla zona ricovero e manutenzione mezzi. E' inoltre presente un piccolo ingresso con portoncino in legno.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali è assicurata da 2 finestre.

L'impianto elettrico è realizzato con cabalette in PVC ignifugo a vista, fissate alle pareti mediante chiodatura con

corpi illuminanti di adeguata potenza, prese in parte del tipo monofase e in parte trifase, il tutto realizzato secondo le normative vigenti al momento.

L'impianto idrico è presente e collegato alla rete pubblica.

La pavimentazione del laboratorio è del tipo industriale con sottofondo in cls armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1983 al 04/10/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	02/05/1983	2275	1864
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nuoro		14	708
Dal 05/07/2011 al 04/10/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/07/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Nuoro	28/08/2012	7972	6592



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Nuoro		1082/9990/11	
Dal <b>04/10/2011</b> al <b>08/08/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gianni Fancello	04/10/2011	2855/1999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	12/10/2011	10670	7677
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>08/08/2013</b> al <b>29/04/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Stefano Casti	08/08/2013	16499/6076	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	12/08/2013	8299	6876
		<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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' stata verificata la completezza e conformità della certificazione notarile, la presenza di atti successivi al pignoramento, in particolare l'eventuale esistenza di atti a partire dalla data considerata nel certificato notarile (21/05/2021). Non sono risultati altri atti successivi alla stesura della certificazione notarile.

Si allega alla perizia elenco sintetico delle formalità rilevate da ispezione ipotecaria svolta presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Nuoro.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Nuoro il 10/12/2011  
Reg. gen. 10672 - Reg. part. 1741  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: ##Gianni Fancello##  
Data: 05/10/2011

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 16/03/2021  
Reg. gen. 2496 - Reg. part. 1985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione del pignoramento ammonta a € 294,00 così distinti: - € 200,00 per imposta ipotecaria; - € 59,00 per imposta di bollo; - € 35,00 per tassa ipotecaria; Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è variabile; ipoteche promosse da Equitalia spa, possono essere estinte gratuitamente presso gli sportelli dell'agenzia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per l'immobile in esame, a seguito delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica SUAP 29/2009 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad uso artigianale sito in via Sardegna a Sarule. La pratica risulta archiviata su richiesta del richiedente;
- pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule;
- pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla dichiarazione di agibilità/ collaudo per la costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule;

Tutta la documentazione indicata e i relativi allegati progettuali, viene allegata alla presente relazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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.

Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile.

L'immobile è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.

Esiste corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle indagini svolte, non è stata individuata la presenza di vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita ad uso ufficio, a cui si accede attraverso un cortile, in parte destinato a parcheggio macchine.

Catastalmente risulta classificato come D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc.

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

---

Confina a N con il mappale 515, a E con via Sardegna, a S il mappale 218, a O con il mappale 186 con il mappale 334.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	102,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,90 m	T
Cortile	95,00 mq	95,00 mq	0,25	23,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/06/1985</b> al <b>18/05/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 21 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 12,00
Dal <b>23/05/2012</b> al <b>08/08/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 7, Part. 715 Categoria D7 Rendita € 1.192,00
Dal <b>08/08/2013</b> al <b>24/11/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 7, Part. 715 Categoria D7 Rendita € 1.192,00

Dal 18/05/2012 il mappale (terreni) 217 - foglio 7 è stato soppresso. La soppressione ha generato il mappale (urbano) 715 - foglio 7.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	715			D7				1192 €	T	



## Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi documentale e accurato sopralluogo effettuato, si può affermare che sussiste corrispondenza dell'immobile rispetto agli estremi catastali.

A completamento va aggiunto che la copertura della presente unità immobiliare, rappresenta il cortile di accesso all'abitazione edificata, al livello superiore.

L'immobile in esame è collegato tramite una scala esterna presente nel cortile antistante all'abitazione del piano superiore.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (certificazione notarile nel caso in esame).

Si è poi verificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro la presenza di eventuali variazioni avvenute dalla data del certificato notarile (maggio 2021) a oggi. Non risultano atti successivi alla data di stesura della certificazione notarile.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta al momento in ordinario stato di conservazione, comunque adeguato e funzionale alla destinazione d'uso per il quale è stato realizzato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in esame risulta collegato, con una scala esterna posizionata nel cortile antistante, con l'abitazione presente al piano superiore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame è costituito da un fabbricato adibito ad ufficio.

Si presenta in ordinarie condizioni statiche e di conservazione.

Si sviluppa su un livello al piano T con ingresso da cortile antistante adibito a transito e parcheggio.

Si compone di due vani destinati ad ufficio, bagno e spogliatoio; la parte relativa agli uffici risulta ribassata rispetto al resto del fabbricato con un controsoffitto che riduce l'altezza interna.

Adiacente al fabbricato è presente un piccola area coperta esterna utilizzata per deposito materiale e posteggio mezzi.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:





- struttura portante realizzata con travi e pilastri in c.a.;
- muratura in elevazione perimetrale e portante in blocchi di calcestruzzo da 30 cm legati con malta cementizia;
- tramezzi interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni di cm 8x15x30, disposti in foglio su due file con relativa camera d'aria e legati con malta cementizia;
- pareti interne intonacate in fino e tinteggiate di bianco.
- pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato da 33 cm di forma e tipologia variabile a seconda dei vani;
- infissi esterni e interni in legno;
- impianto elettrico sottotraccia a 220 V;
- impianto idrico collegato alla rete pubblica;

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1983 al 04/10/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	02/05/1983	2275	1864
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nuoro		14	708
Dal 05/07/2011 al 04/10/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/07/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Nuoro	28/08/2012	7972	6592



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				1082/9990/11	
Dal <b>04/10/2011</b> al <b>08/08/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gianni Fancello	04/10/2011	2855/1999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	12/10/2011	10670	7677
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/08/2013</b> al <b>29/04/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Stefano Casti	08/08/2013	16499/6076	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	12/08/2013	8299	6876
		<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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' stata verificata la completezza e conformità della certificazione notarile, la presenza di atti successivi al pignoramento, in particolare l'eventuale esistenza di atti a partire dalla data considerata nel certificato notarile (21/05/2021). Non sono risultati altri atti successivi alla stesura della certificazione notarile.

Si allega alla perizia elenco sintetico delle formalità rilevate da ispezione ipotecaria svolta presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Nuoro.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Nuoro il 10/12/2011  
Reg. gen. 10672 - Reg. part. 1741  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: ##Gianni Fancello##  
Data: 05/10/2011

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 16/03/2021  
Reg. gen. 2496 - Reg. part. 1985  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso gli uffici dell'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione del pignoramento ammonta a € 294,00 così distinti: - € 200,00 per imposta ipotecaria; - € 59,00 per imposta di bollo; - € 35,00 per tassa ipotecaria; Il costo per la cancellazione dell'ipoteca è variabile; ipoteche promosse da Equitalia spa, possono essere estinte gratuitamente presso gli sportelli dell'agenzia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per l'immobile in esame, a seguito delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica SUAP 29/2009 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad uso artigianale sito in via Sardegna a Sarule. La pratica risulta archiviata su richiesta del richiedente;
- pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule;
- pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla dichiarazione di agibilità/ collaudo per la costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule;

Tutta la documentazione indicata e i relativi allegati progettuali, viene allegata alla presente relazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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.

Si è provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule la regolarità dell'immobile, acquisendo la documentazione disponibile.

L'immobile è stato realizzato in conformità alla normativa urbanistica vigente al momento.

Esiste corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## 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** - Deposito ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T  
Trattasi di un capannone artigianale, adibito a deposito materiale e macchinari. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc. La copertura del capannone, interamente calpestabile, è anch'essa adibita a deposito materiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 716, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 175.500,00  
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.  
L'immobile viene valutato come lotto singolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Deposito Sarule (NU) - via Sardegna, piano T	390,00 mq	450,00 €/mq	€ 175.500,00	100,00%	€ 175.500,00
				Valore di stima:	€ 175.500,00



Valore di stima: € 175.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 171.990,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T  
Trattasi di una porzione di fabbricato adibita ad uso ufficio, a cui si accede attraverso un cortile, in parte destinato a parcheggio macchine. Catastalmente risulta classificato come D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 715, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.662,50  
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. L'immobile viene valutato come lotto singolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Sarule (NU) - via Sardegna, piano T	138,75 mq	430,00 €/mq	€ 59.662,50	100,00%	€ 59.662,50
				Valore di stima:	€ 59.662,50

Valore di stima: € 59.662,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
-------------------------------	------	---

**Valore finale di stima: € 56.679,38**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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

Nuoro, li 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Catte Marco



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T  
Trattasi di un capannone artigianale, adibito a deposito materiale e macchinari. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc. La copertura del capannone, interamente calpestabile, è anch'essa adibita a deposito materiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 716, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per l'immobile in esame, a seguito delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie: -pratica SUAP 29/2009 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad uso artigianale sito in via Sardegna a Sarule. La pratica risulta archiviata su richiesta del richiedente; -pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule; -pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla dichiarazione di agibilità/ collaudo per la costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule; Tutta la documentazione indicata e i relativi allegati progettuali, viene allegata alla presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 171.990,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sarule (NU) - via Sardegna, piano T  
Trattasi di una porzione di fabbricato adibita ad uso ufficio, a cui si accede attraverso un cortile, in parte destinato a parcheggio macchine. Catastalmente risulta classificato come D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 715, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per l'immobile in esame, a seguito delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Sarule, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie: -pratica SUAP 29/2009 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad uso artigianale sito in via Sardegna a Sarule. La pratica risulta archiviata su richiesta del richiedente; -pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule; -pratica SUAP 12/2011 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativa alla dichiarazione di agibilità/ collaudo per la costruzione di due fabbricati da adibire ad uso artigianale siti in via Sardegna a Sarule; Tutta la documentazione indicata e i relativi allegati progettuali, viene allegata alla presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 56.679,38**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.990,00**

---

<b>Bene N° 1 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sarule (NU) - via Sardegna, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 716, Categoria C2	<b>Superficie</b>	390,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta al momento in ordinario stato di conservazione, comunque perfettamente funzionale alla destinazione d'uso per il quale è stato realizzato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un capannone artigianale, adibito a deposito materiale e macchinari. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc. La copertura del capannone, interamente calpestabile, è anch'essa adibita a deposito materiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.679,38**

---

<b>Bene N° 2 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sarule (NU) - via Sardegna, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 715, Categoria D7	<b>Superficie</b>	138,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta al momento in ordinario stato di conservazione, comunque adeguato e funzionale alla destinazione d'uso per il quale è stato realizzato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di fabbricato adibita ad uso ufficio, a cui si accede attraverso un cortile, in parte destinato a parcheggio macchine. Catastalmente risulta classificato come D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il fabbricato sorge all'interno del centro abitato di Sarule, in Via Sardegna snc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

