
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2017 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sarule (NU)	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15



Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
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.....	22
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2017 del R.G.E.....	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.060,00	35



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 42.125,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Terreni ubicati a Sarule (NU)	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17	37
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8.....	37



INCARICO

All'udienza del 10/09/2020, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 0784877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Riccardo De Vito presso il Tribunale di Nuoro.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Sarule (NU) - (Coord. Geografiche: 40.223731,9.158944)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17 (Coord. Geografiche: 40.229618, 9.167930)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8 (Coord. Geografiche: 40.230695, 9.167010)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A SARULE (NU)

Appezamenti di terreno confinanti e contigui ad uso agricoloseminativo - pascolo, della superficie complessiva di are 48 e 06 ca (4.806,00 mq), confinanti con altri appezzamenti di terrenosu tuttii lati, distinti al N.C.T. al foglio 11 mapp.li628 e 631.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SARULE (NU) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 17

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via Antonio Gramsci n.° 17 - sito al piano seminterrato con cortile antistante d'ingresso e piano terra. L'appartamento è composto da un ampio andito d'ingresso e due camere laterali, un vano scale che conduce al piano primo, un disimpegno centrale che distribuisce a due camere laterali, da una delle quali si accede tramite un piccolo disimpegno ad altre due camere a cui non è stato possibile accedere, una camera fronte arrivo scale, da cui si accede ad altre due camere laterali, queste ultime tre camere risultano allo stato grezzo e comunicanti con un balcone esterno. Al piano seminterrato antistante l'ingresso principale è compresa una porzione di cortile ed un piccolo deposito. Confina catastalmente con il subalterno 6 di proprietà dei Signori **** Omissis ****, con la via Oristano da cui si accede alla porzione del cortile antistante all'ingresso e la via A. Gramsci, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via Oristano n.° 2, tramite una porzione di cortile antistante l'ingresso principale da cui si accede all'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Non è compreso nessun accesso carrabile. E' inserito in un contesto urbano nella fascia periferica di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di



Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SARULE (NU) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 8

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via G. Deledda n.° 8 - sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo. L'unità abitativa è composta al piano seminterrato da un ingresso, una cantina ed una legnaia con accesso carrabile dalla via pubblica G. Deledda, una scala che conduce al piano terra e tramite un disimpegno ad L si accede alla zona giorno ed alla corte. Il piano terra è composto da una sala pranzo in comunicazione con la cucina, un ripostiglio, un bagno una camera, un soggiorno ed un vano scale che conduce alla zona notte del piano primo. Un disimpegno distribuisce alle tre camere ed al balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, senza finiture, un ripostiglio e da un balcone sulla corte interna. Al piano terra è situata una corte privata da cui si accede ad una cantina e ad un ripostiglio, oltre che all'abitazione medesima con due accessi separati. Confina posteriormente e lateralmente con altra proprietà e per le restanti parti con la via pubblica G. Deledda e via Ogliastro, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 8, tramite un piccolo disimpegno si accede sia alla cantina che alla legnaia/garage con accesso carrabile ed al vano scala interno che conduce al piano terra della zona giorno. L'accesso carrabile avviene anch'esso dalla via pubblica Ogliastro e conduce alla corte interna del piano terra. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Sarule (NU)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Appezamenti di terreno contigui ad uso agricolo della superficie complessiva di are 48 e 06 ca (4.806,00 mq), confinanti con strada vicinale sterrata per un lato e per gli altri lati con altre proprietà, distinti al N.C.T. foglio 11 mapp.le 628 e mapp.le 631.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	4806,00 mq	4806,00 mq	1,00	4806,00 mq	0,00 m	
Totalesuperficieconvenzionale:				4806,00 mq		
Incidenzacondominiale:				0,00	%	
Superficieconvenzionalecomplessiva:				4806,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato a Sud-Est dell'ingresso del paese di Sarule (NU), percorrendo la strada SP 17, prima del centro abitato, sul lato sinistro. Non è servito da nessun servizio di rete, idrica ed elettrica. La strada è del tipo interpodereale di campagna in terra battuta, anche se l'accesso ai beni avviene tramite altre proprietà; non è presente l'illuminazione pubblica. Questi non sono dotati di alcun impianto tecnologico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 04/06/1985 al 29/05/2002	Sig.ri ## **** Omissis **** ##, Sig.ri ## **** Omissis ****, proprietari per 1/8.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 322-323 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 72 67 Reddito dominicale € 16,89 Reddito agrario € 1,88
Dal 29/05/2002 al 22/05/2008	Sig.ri ## **** Omissis **** ##, Sig.ri ## **** Omissis ****, proprietari per 1/8.	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 628-631 Qualità Seminativo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 00 48 06 Reddito dominicale € 11,17 Reddito agrario € 1,24
Dal 22/05/2008 al 14/10/2020	Sig.r ## **** Omissis **** ##, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 628-631 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 06 Reddito dominicale € 11,17 Reddito agrario € 1,24

Non esistono atti successivi al pignoramento.
Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	628				Seminativo	2	00 37 04 mq	8,61 €	0,96 €	
11	631				Seminativo	2	00 11 02 mq	2,56 €	0,28 €	

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 cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

In seguito a frazionamento del 29/05/2002 protocollo n. 79475 i mappali 322 e 323, distinti al N.C.T., Foglio 11 del Comune di Sarule (NU), hanno generato i mappali 628 e 631.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente gli immobili oggetto della presente perizia risultano liberi e occupati dal Sig.r **** Omissis ****, si trovano in uno stato di buona conservazione e non risultano contratti di locazione in essere.

Non risultano, gravanti sugli immobili pignorati, vincoli o spese di qualsiasi genere: vincoli ed oneri giuridici



che saranno cancellati o regolarizzati.

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

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente i terreni oggetto della presente perizia risultano occupati dal Sig.r **** Omissis ****, si trovano in uno stato di buona conservazione; dalle notizie raccolte in loco e dall'esecuto medesimo non risultano contratti di locazione in essere.

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

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

I terreni oggetto del pignoramento non risultano inseriti in nessun contesto condominiale e non hanno parti comuni con altre proprietà. La strada di accesso è interpoderale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati, poiché fondi interclusi, si rileva l'esistenza ovvia del diritto di passaggio come tipo di servitù e nessun altro vincolo.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

- Caratteristiche degli immobili: terreni agricoli

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da due piccoli appezzamenti di terreno agricolo ad uso seminativo e/o pascolo, attualmente liberi, della superficie complessiva di are 48 e 06 ca. (4.806,00 mq). Sono situati a Sud -Est della strada SP 17 in prossimità dell'ingresso del centro abitato del Comune di Sarule (NU), prima del centro abitato, sul lato sinistro e presentano la caratteristica di essere dei fondi interclusi con il diritto o servitù di passaggio da altra proprietà. L'accesso avviene da strada privata interpoderale.

I terreni, distinti catastalmente al N.C.T. al foglio 11 del Comune di Sarule (NU), mapp.le 628 e mapp.le 631, risultano di piccole dimensioni, confinanti e/o contigui, utilizzati prevalentemente a pascolo o seminativo, pertanto sono liberi da vegetazione e/o manufatti.

Nel complesso i terreni hanno una conformazione regolare, presentano un lato a comune in aderenza non materializzato con nessun limite di confine, sono di fatto nella realtà accorpati e l'accesso è garantito da una stradina interpoderale privata. Allo stato attuale appaiono ad uso agricolo, per la totalità a prato erboso .

Gli immobili non sono divisi tra loro, presentano delimitazioni con muri di recinzione con altre proprietà nel loro perimetro esterno. L'estensione delle proprietà è pari a circa ad are 48 e 06 ca. (4.806,00 mq) e risultano utilizzati ad uso agricolo; i due lotti di terreno risultano in uno stato di utilizzo a pascolo naturale.

L'accesso ai fondi agricoli avviene dopo aver percorso la strada Sp 17 ad Est o la strada comunale a Nord, da cui si prosegue per strade interpoderali sterrate, sino ad arrivare al passaggio privato con servitù di accesso. Sono inseriti in un contesto peri-urbano all'ingresso del paese di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano liberi.



Al momento del sopralluogo effettuato in data 06/10/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei beni, gli stessi risultavano occupati dal proprietario, così come da notizie raccolte in loco e dal proprietario eseguito medesimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1985 al 22/05/2008	Sig.ri ## **** Omissis **** ##, Sig.ri ## **** Omissis ****, proprietari per 1/8.	XXXXXXXXXX			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/05/2008 al 14/10/2020	Sig.r ## **** Omissis **** ##, proprietario per quota 1/1. CodiceFiscale/P.IVA:	Verbale di ConciliazioneTraslativo	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Nuoro	12/05/2008			46	2008
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	04/02/2009			1078	841
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 14/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/04/2014
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 333
Quota: 1/4
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.717,38

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 04/01/2018
Reg. gen. 123 - Reg. part. 111
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità pregiudizievoli: allegati alla perizia

Oneri di cancellazione

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

Formalità pregiudizievoli: allegati alla perizia

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni pignorati sono ubicati in prossimità dell'ingresso del paese di Sarule (NU), in una zona periurbana con accesso dalla strada SP 17 ad est e da strada comunale a Nord e strade di campagna interpoderali con ultimo tratto di strada privata. L'ufficio tecnico del comune di Sarule (NU), alla richiesta di accesso agli atti del C.T.U., ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente relazione) in cui si certifica che l'area di cui al foglio 11 mappali 628 e 631 ricadono in zona "E" - zona Agricola, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione e dalle relative integrazioni. Questi ricadono parzialmente in zona APF_20090812a - Area percorsa da fuoco il 12/08/2009; ricadono interamente in zona - Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera num. 40/11 del 07/08/2015.

Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone omogenee "E" del Comune di Sarule (NU).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni pignorati sono ubicati in prossimità dell'ingresso del paese di Sarule (NU), in una zona periurbana con accesso dalla strada SP 17 ad est e da strada comunale a Nord e strade di campagna interpoderali con ultimo tratto di strada privata. L'ufficio tecnico del comune di Sarule (NU), alla richiesta di accesso agli atti del C.T.U., ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente relazione) in cui si certifica che i terreni di cui al N.C.E.U. al foglio 11 mappali 628 e 631 ricadono in zona "E" - zona Agricola con i relativi vincoli urbanistici ed edilizi comunali (norme tecniche edilizie). Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone "E" del comune di Ortueri (NU).

E' stato eseguito un accertamento di conformità degli immobili pignorati alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico.

Gli immobili pignorati allo stato attuale risultano essere conformi alle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sugli immobili pignorati vincoli o spese condominiali.

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

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Signor **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni con la moglie, Si.ra **** Omissis ****, a seguito di atto di divisione nel 2012, ha sciolto la comunione del bene con i Sig.ri **** Omissis ****, proprietari di 1/4 ciascuno, assegnando a loro la proprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento. L'appartamento oggetto del pignoramento è stato realizzato con la pratica per Concessione del 1981 a nome di **** Omissis **** n° 65/3.

CONFINI

L'immobile confina catastalmente con il subalterno 6 di proprietà dei Signori **** Omissis ****, con la via Oristano da cui si accede alla porzione del cortile antistante all'ingresso e la via A. Gramsci, salvo altri..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,45 mq	80,95 mq	1,00	80,95 mq	3,00 m	Seminterrato
Abitazione	126,20 mq	166,45 mq	1,00	166,45 mq	3,00 m	Piano Terra
Balcone scoperto	14,60 mq	15,50 mq	0,25	3,88mq	0,00 m	Piano Terra
Cortile	58,10 mq	58,10 mq	0,20	11,62mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				262,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,90 mq		

Il bene non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato nella fascia periferica di espansione del centro urbano di Sarule (NU) ed è costituito da un piano seminterrato ed un piano terra, con accesso tramite un cortile antistante dalla via Oristano n° 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 05/10/2004 al 26/09/2012	Sig.re ## **** Omissis **** ##.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1215, Sub. 2 - 5 Categoria F3 Piano S1 - T
Dal 26/09/2012 al 14/10/2020	Sig.r ## **** Omissis **** ##, Sig.ra ## **** Omissis **** ##.	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1215, Sub. 2-5 Categoria F3 Piano S1-T

L'immobile oggetto della presente perizia risulta al catasto fabbricati del comune di Sarule (NU) intestato per la proprietà al Signor **** Omissis ****, Sig.ra **** Omissis ****;



Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1215	2-5		F3					S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	887				Ente Urbano		352 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che L'U.I.U. non trova corrispondenza nel C.F.: il mappale 1215 sub 2 - 5 foglio 12 del Comune di Sarule (NU) risulta intestato ai Signori **** Omissis ****. In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'assegnazione della categoria catastale F3, fabbricati in corso di costruzione e definizione, in quanto l'immobile presenta le due camere al piano seminterrato con l'androne di accesso, le scale e le due camere laterali ad esse al piano terra, confinanti posteriormente con il sub 6, in uno stato di normale finitura e del tutto abitabili, mentre per le restanti camere sussiste lo stato del corso di costruzione in quanto sono al grezzo, senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni. Gli intestatari corrispondono alla proprietà, risultano i Signori **** Omissis ****, ciascuno per la quota per 1/2, vedi relazione notarile

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano



seminterrato e le due camere aderenti al vano scale, mentre le restanti camere risultano allo stato di grezzo senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano seminterrato e le due camere aderenti al vano scale al piano terra, mentre le restanti camere risultano allo stato di grezzo senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale, ma presenta come parti a comune l'ingresso dalla via Oristano n° 2 ed il cortile risulta non ancora delimitato dalla proprietà confinante. Al piano terra, individuato catastamente con il sub 2, due camere risultano interdette, non è stato possibile l'accesso perché presentano l'accesso murato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso abitazione situato al piano seminterrato e piano terra è così distribuito: al piano seminterrato l'accesso dalla pubblica via Oristano n° 2 è pedonale ed è costituito da un cortile antistante l'ingresso dell'immobile. Tramite un andito (disimpegno) si accede alle due camere laterali e con il vano scale interno di collegamento, al piano superiore. Al piano terra un disimpegno centrale distribuisce alle due camere laterali al vano scale, da una delle quali si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce ad altre due camere a cui non è stato possibile accedere. Inoltre da una camera fronte arrivo scale si accede ad altre due camere laterali, queste ultime tre camere risultano allo stato di grezzo senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni, comunicanti con un balcone esterno. Al piano seminterrato antistante l'ingresso principale è compresa una porzione di cortile ed un piccolo deposito.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale con tinteggiatura su tutti i lati. L'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice al piano seminterrato e alle due camere del piano terra aderenti il vano scale, mentre le restanti camere risultano allo stato di grezzo in quanto non presentano impianti e finiture, solo infissi esterni.

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

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato; la struttura portante al piano seminterrato è in muratura portante realizzata in pietra e malta cementizia. Le murature portanti al piano terra sia perimetrali che interne sono in blocchi di cls dello spessore di 40 cm circa. Inoltre presentano intonaci tradizionali in malta bastarda esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm circa, esclusa la parte interna



delle camere allo stato di grezzo. I solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; Le murature divisorie interne sono state realizzate con blocchi di cls di spessore 25 cm circa con intonacati al civile; Il manto della copertura a due falde con giuste pendenze e calate per l'acqua piovana è costituita da guaina bituminosa opportunamente saldata con manto in coppi sovrapposti alla sarda; Gli infissi interni sono in legno ed anche quelli esterni con vetro semplice, sono di media qualità; L'accesso pedonale, a comune con la proprietà confinante, avviene dalla via pubblica Oristano n° 2, tramite un cortile senza un limite di confine. La pavimentazione del cortile da cui si accede all'immobile risulta in battuta di cemento per la quasi totalità, sul lato della via Gramsci è presente un'aiuola con piante da frutto e decoro; il muro di confine con le strade pubbliche risulta intonacato e tinteggiato con sovrastante ringhiera in ferro ed è in buono stato.

- Descrizione dell' immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 12 mappale 1215, cat. F/3, Sub 2 – Sub 5, rendita euro 0,00. Lo stato di manutenzione è buono per la parte dell'unità immobiliare residenziale riferita al piano seminterrato e parte del piano terra, ad eccezione dei vani che risultano ancora allo stato di grezzo senza finiture. Nell'abitazione situata al piano seminterrato e terra lo schema distributivo prevede: una zona ingresso con un ampio disimpegno, un vano scala interno e due camere. Al piano terra un disimpegno distribuisce a due camere laterali al vano scale, una camera frontale da cui si accede ad altre due camere ed ad una balcone esterno, un piccolo disimpegno inoltre distribuisce altre due camere a cui non è stato possibile accedere. Il pavimento dell'abitazione, è stato realizzato in piastrelle di graniglia di marmocolorata di prima scelta. I battiscopa sono stati realizzati con listelli di marmo della stessa gamma di colore del pavimento. Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche. Le finestre sono in legno con coloritura beige e vetro semplice, esternamente sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore giallo nocciola. Le porte interne sono in legno pieno ed alcune in legno tamburato, del tipo normale compreso il portoncino d'ingresso in legno pieno di buona fattura.

- Gli Impianti:

L'immobile, per la parte abitabile, è dotato di tutti gli impianti tecnici, ad eccezione di quello idrico perché non comprende né la cucina, né il bagno.

Nell'immobile ad uso residenziale in oggetto non è presente nessuna fonte di riscaldamento. L'immobile non è dotato di impianto citofonico né d'impianto TV.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica.

L'impianto igienico-sanitario non è presente.

L'impianto di acqua calda sanitaria non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****, che risultano cointestatari del bene.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****. All'atto dell'apertura delle operazioni peritali, a dire della sorella del Sig.r **** Omissis ****, Sig.ra **** Omissis ****, delegata dai proprietari dell'immobile, questo risultava occupato dai medesimi proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/07/1987 al	Sig.ra # **** Omissis **** #, proprietaria per 1/4;	Atto di Compravendita



05/10/2004	Sig.r # **** Omissis **** #, proprietario per 1/4; Sig.r # **** Omissis **** #, proprietario per 1/4; Sig.r # **** Omissis **** #, proprietario per 1/4;	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2004 al 14/10/2020	Sig.ra # **** Omissis **** #, e Sig.r # **** Omissis **** #, proprietari per 1/2 ciascuno; Sig.ra # **** Omissis **** # e Sig.r # **** Omissis **** #, proprietari per 1/2 ciascuno;	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio S. Trubbas	26/09/2012	2525	2111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	03/10/2012	8867	7260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 14/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 21/04/2014
 Reg. gen. 3266 - Reg. part. 333
 Quota: 1/2
 Importo: € 65.000,00
 A favore di **** Omissis **** .
 Contro **** Omissis **** .
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 55.717,38



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 04/01/2018

Reg. gen. 123 - Reg. part. 111

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato nella fascia periferica nord-est del comune di Sarule (NU), angolo via A. Gramsci e via Oristano n.° 2 e si tratta di un immobile ad uso abitazione realizzato con la pratica per Concessione del 1981 a nome di **** Omissis **** n° 65/3: "Progetto dei lavori di ristrutturazione e ampliamento di una casa di civile abitazione in vico S. Bernardino, di proprietà del Sig.r **** Omissis **** ". L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Sarule (NU) nella zona B di completamento residenziale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B del Comune di Sarule (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile dal punto di vista strutturale ma non abitabile poiché non presenta nessun servizio igienico.

L'immobile ad uso abitazione è stato realizzato con la pratica per Concessione del 1981 a nome di **** Omissis **** n° 65/3, " Progetto dei lavori di ristrutturazione e ampliamento di una casa di civile abitazione in vico S. Bernardino, di proprietà del Sig.r **** Omissis **** ".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione, nonché all'elaborato planimetrico catastale, mediante rilievo metrico. L'immobile pignorato ad uso abitativo situato al piano seminterrato e terra, risulta non essere completamente



conforme all'ultima pratica per Concessione del 1981 a nome di **** Omissis **** n° 65/3 in quanto la planimetria riscontrata presenta variazioni interne relative ad una destinazione d'uso degli ambienti sia della zona del piano seminterrato che del piano terra. Il progetto relativo all'ultima Concessione prevedeva al piano seminterrato un ingresso con disimpegno centrale da cui si accedeva ad un deposito attrezzi ed ad una cantina. Tramite una scala esterna, situata nella parte posteriore dell'abitazione, si accedeva al piano terra (nel progetto piano rialzato) composta da un disimpegno, una cucina-pranzo, un soggiorno con un balcone leggermente arretrato al filo del muro esterno, un bagno, uno studio, una camera con W.C., un piccolo disimpegno e due camere da letto, una di queste con un balcone arretrato al filo del muro esterno. Non è stato possibile effettuare un riscontro con la planimetria catastale e lo stato attuale dell'appartamento in quanto risulta accatastato in corso di costruzione e di definizione, in categoria F3, senza rendita catastale né planimetria. Le difformità relative all'ultima Concessione consistono nel cambio di destinazione d'uso dei vani al piano seminterrato in camera da letto e soggiorno e la realizzazione del vano scale interno. Al piano terra sono presenti due camere da letto in aderenza al vano scale, non sono stati ultimati gli altri vani con i relativi servizi. I balconi esterni sono stati realizzati entrambi a filo muro esterno e congiunti in un unico balcone per tutta la lunghezza del prospetto che dà sulla via Oristano. Nel cortile antistante è stato realizzato un piccolo vano tecnico/deposito. In generale le difformità riguardano anche variazioni prospettiche relative alla chiusura e apertura di alcune nuove aperture, finestre e/o porte, che nell'ultimo progetto Concessionato non sono presenti, variano anche nelle dimensioni.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi tutte le difformità e successivamente si dovrà provvedere alla richiesta del certificato di agibilità con nuovo accatastamento.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, della pratica per l'abitabilità e del nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 2.600,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativo al C.F. del Comune di Sarule (NU), foglio 12, Mappale 1215, Sub 2 e sub 5, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA



COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. – CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Signor **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni, ha ereditato nel 2014 in forza di atto di Successione, con i Sig.ri **** Omissis ****, la quota del fabbricato pari ad 1/4,pro indivisa. L'appartamento oggetto del pignoramento è stato realizzato con pratica di Costruzione Edile n° 23/1972 a nome di **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con via Grazia Deledda e via Ogliastro e per gli altri lati con proprietà individuate al N.C.T. con i mappali n° 1249, 125 e 1250. Il lotto su cui insiste l'intero fabbricato è coerente a bene **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/Legnaia	40,48 mq	61,30 mq	0,20	12,26 mq	2,70 m	Piano seminterrato
Abitazione	87,55 mq	120,55 mq	1,00	120,55 mq	3,00 m	Piano terra
Cantina/Ripostiglio	17,10 mq	23,20 mq	0,20	4,64 mq	2,85 m	Piano terra
Cortile	69,90 mq	73,50 mq	0,20	14,70 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione	47,20 mq	74,70 mq	1,00	74,70 mq	2,90 m	Piano Primo
Balconescoperto	11,10 mq	11,95 mq	0,25	2,99 mq	0,00 m	Piano primo
Terrazza	11,05 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	56,50 mq	81,80 mq	1,00	81,80 mq	3,05 m	Piano Secondo
Balconescoperto	7,60 mq	8,45 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				316,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,74 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato nella fascia periferica di espansione del centro urbano di Sarule (NU) ed è costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e secondo con accesso dalla via G. Deledda n°. 8 e dalla via Ogliastra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Daticatastali
Dal 30/06/1987 al 23/03/2003	Sig.ra ## **** Omissis **** #, proprietaria per 8/12; Sig.ri ## **** Omissis **** #, proprietari ciascuno per la quota di 1/12	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 855, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 314,54 Piano S1-T-1-2
Dal 23/03/2003 al 08/08/2013	Sig.ra ## **** Omissis **** #, proprietaria per 8/12; Sig.ri ## **** Omissis **** #, proprietari ciascuno per la quota di 8/48	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 855, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 314,52 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 08/08/2013 al 14/10/2020	Sig.ri ## **** Omissis **** #, proprietari ciascuno per la quota di 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 855, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 488,05 Piano S1 - T - 1 - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catastofabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	855	1		A3	4	10,5		488,05 €	S1 - T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che L'U.I.U. non trova corrispondenza nel C.F.: il mappale 855 sub 1 foglio 12 del Comune di Sarule (NU) risulta intestato ai Signori **** Omissis **** (eredi **** Omissis ****). In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nessuna difformità riscontrata relativa a variazione degli spazi interni. L'unica difformità riguarda un ripostiglio ricavato all'interno del cortile. Inoltre gli intestatari corrispondono alla proprietà.



Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal Sig.ri **** Omissis **** (eredi **** Omissis ****), si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano seminterrato, terra e primo, mentre il piano secondo risulta allo stato di grezzo senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal Sig.ri **** Omissis **** (eredi **** Omissis ****), si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano seminterrato, terra e primo, mentre il piano secondo risulta allo stato di grezzo senza impianti e finiture, solo con gli infissi esterni. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non presenta parti a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile adibito ad uso abitazione situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo è così distribuito: al piano seminterrato l'accesso dalla pubblica via G. Deledda è pedonale e carrabile ed è costituito da un ingresso da cui si accede lateralmente alla cantina ed alla legnaia/garage. Tramite la scala interna si accede ad un andito a forma di L che distribuisce gli ambienti della zona giorno del piano terra, una sala pranzo collegata alla cucina, un ripostiglio, un bagno, una camera, un soggiorno ed un vano scale. Inoltre si accede al cortile interno e da questo ad un vano cantina e ripostiglio; l'accesso carrabile avviene dalla via Ogliastro. Il piano primo è composto da un disimpegno che distribuisce le tre camere ed il balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, da un ripostiglio e da un balcone sulla corte interna.



MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale con tinteggiatura su tutti i lati. L'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice, ad eccezione del piano secondo che è allo stato di grezzo senza finiture, solo con gli infissi esterni.

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

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli in calcestruzzo cementizio armato; La Struttura portante per il nucleo originario è in muratura di blocchi di pietra, le restanti parti di sopraelevazione e ampliamento in muratura portante realizzata con blocchi di cls. Le murature portanti perimetrali del nucleo originario sono in pietra e malta cementizia con uno spessore di 55/60 cm circa, le restanti parti di sopraelevazione ed ampliamento in blocchi di cls sono dello spessore di 40 cm circa. Inoltre presentano intonaci tradizionali in malta bastarda esterni ed interni dello spessore di 1,5 cm circa. I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo; Le murature interne "tramezzi" sono stati realizzati per la maggior parte con blocchi di cls da 20 cm, in alcune parti in mattoni forati da 8 cm, entrambi intonacati al civile; Il manto della copertura dei vari volumi, ad una falda, è costituito da guaina bituminosa opportunamente saldata con manto in coppi alla sarda ad eccezione della copertura della cucina che presenta un solaio piano con giuste pendenze e calate per l'acqua piovana, costituito da guaina bituminosa opportunamente saldata con manto in piastrelle di grés sovrastante; Gli infissi interni sono in legno ed anche quelli esterni con vetro semplice, sono di scarsa qualità; L'accesso pedonale e carrabile avviene sia dalla via pubblica G. Deledda n° 8 che dalla via Ogliastra. Il muro di confine del cortile con la strada pubblica risulta intonacato e tinteggiato così come i parapetti dei balconi risultano intonacati e tinteggiati in buon stato.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 12 mappale 855, sub 1, cat. A/3, Sub 6, classe 4, consistenza vani 10,5, rendita euro 488,05.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare residenziale, ad eccezione dell'interno del piano secondo, allo stato grezzo senza finiture, solo con gli infissi esterni. Nell'abitazione situata al piano seminterrato, terra, primo e secondo lo schema distributivo prevede: un ingresso, una cantina ed una legnaia/garage, una scala interna di collegamento al piano terra, un disimpegno a forma di L che distribuisce la zona giorno composta da: una sala pranzo collegata ad una cucina, un ripostiglio, un bagno, una camera, un vano scale ed un soggiorno. Inoltre si accede al cortile interno e da questo ad una vano cantina e ripostiglio; l'accesso carrabile/pedonale avviene dalla via Ogliastra. Il piano primo è composto da un disimpegno che distribuisce le tre camere ed il balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, un ripostiglio ricavato sul vano scale e da un balcone sulla corte interna. Il pavimento dell'abitazione, è stato realizzato in piastrelle di graniglia di marmo colorata di buona scelta ed in parte anche con piastrelle di gres monocolori. I battiscopa sono stati realizzati con listelli in ceramica della stessa gamma di colore del pavimento. I rivestimenti della cucina e del bagno sono stati realizzati con piastrelle in ceramica di prima scelta. Le pareti interne sono con intonaci al civile e tinteggiate bianche ad esclusione del piano secondo allo stato di grezzo. Le finestre sono in legno con coloritura trasparente e vetro semplice, esternamente sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore giallo nocciola, sono presenti anche qualche finestra in alluminio e vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato, del tipo normale compreso il portoncino d'ingresso in legno pieno di buona fattura.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici. Nell'immobile ad uso residenziale in oggetto è stata installata una stufa a legna a sostituire il camino per il riscaldamento di una parte della zona giorno.

L'immobile è dotato d'impianto TV.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, la corrente elettrica collegata alla rete pubblica.

L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni.

L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis **** ed eredi **** Omissis ****, che risultano unici intestatari del bene.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dai Sig.ri **** Omissis **** ed eredi **** Omissis ****, comproprietari dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1957 al 17/06/2004	Sig.ra ##### Omissis **** ##, proprietaria per 1/2; Sig.r ##### Omissis **** ##, proprietario per 1/2; Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2004 al 09/12/2014	Sig.ra ##### Omissis **** ##, proprietaria per 2/12; Sig.ri ##### Omissis **** ##, proprietari ciascuno per 1/12; Codice Fiscale/P.IVA:	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	15/04/2004	37	883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	17/06/2004	6558	4732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2014 al 14/10/2020	Sig.ri ##### Omissis **** ##, proprietari ciascuno per 8/48 Codice Fiscale/P.IVA:	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	29/07/2014	1374	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità	09/12/2014	10152	8446		



		Immobiliare di Nuoro			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 14/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/04/2014
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 333
Quota: 1/4
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.717,38

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 04/01/2018
Reg. gen. 123 - Reg. part. 111
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato nella fascia periferica nord-est del comune di Sarule (NU), angolo via G. Deledda e via Ogliastro e si tratta di un immobile ad uso abitazione realizzato con la pratica per Concessione del 1972 a nome di **** Omissis **** n° 23 : "Progetto dei lavori di completamento e risanamento igienico della casa di civile abitazione di proprietà del Sig.r **** Omissis ****". L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Sarule (NU) nella zona B di completamento residenziale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B del Comune di Sarule (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e/o Concessione, nonché alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico. L'immobile pignorato ad uso abitativo situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo risulta non essere completamente conforme all'ultima Concessione n° 23/72 in quanto le planimetrie riscontrate presentano variazioni interne ed esterne ed ampliamenti di volumi aggiuntivi. Il progetto relativo all'ultima Concessione prevedeva infatti un piano terra con ingresso centrale sul cortile da via G. Deledda, da cui si accedeva agli ambienti composti da due camere ed un vano scale per la zona notte ed un vano cucina separato per la zona giorno. Il piano primo prevedeva due camere ed il vano scale interno di collegamento, mentre il piano secondo due camere di cui una con bagno interno. Nella realtà non si è riscontrata l'esatta corrispondenza tra il progetto concessionario e lo stato attuale dell'abitazione. Le difformità riscontrate sono: il piano seminterrato non risulta autorizzato, il piano terra presenta la parte centrale d'ingresso chiusa in cui sono stati ricavati le scale d'ingresso, un bagno, il ripostiglio e il disimpegno. Il vano cucina concessionario è stato ampliato con un nuovo volume sul cortile in cui è stata ricavata la cucina. Nel nucleo originario delle camere è stato ricavato un disimpegno. Nel cortile sono stati realizzati due nuovi ambienti adibiti a cantina e ripostiglio ed ampliato l'accesso al cortile da via Ogliastro. Al piano primo è stata aggiunta una nuova camera nel lato interno del cortile ed è stato realizzato il balcone esterno con terrazza sulla copertura della cucina. Al piano secondo è stata aggiunta una camera nel lato interno del cortile, nella camera sulla via G. Deledda non è stato realizzato il bagno interno, ed inoltre è stato realizzato un balcone esterno sul cortile.

Nella realtà non si è riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'abitazione. Infatti al piano terra è stato realizzato il ripostiglio nel cortile con accesso indipendente.

In generale, le difformità riguardano anche variazioni prospettiche relative all' apertura di nuove finestre nelle camere sulla via G. Deledda.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi il volume in esubero predisponendone la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi ad eccezione del piano seminterrato del vano cantina e legnaia/garage che non implicano aumento volumetrico, successivamente si dovrà provvedere alla richiesta del certificato di agibilità con nuovo accatastamento.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, che prevede la demolizione delle opere abusive, della pratica per l'agibilità e del nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 7.500,00;

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 risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativo al N.C.F. foglio 12, Mappale 855, Sub 1, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

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** - Terreni ubicati a Sarule (NU)

Appezamenti di terreno confinanti e contigui ad uso seminativo - pascolo, della superficie complessiva di are 48 e 06 ca (4.806,00 mq), confinanti con altri appezzamenti di terreno su tutti i lati, distinti al N.C.T. del comune di Sarule (NU) al foglio 11, mappale 628 e mappale 631.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 628, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 631, Qualità Seminativo

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

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

Valore di stima del bene: € 24.030,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreni Sarule (NU)	4806,00 mq	5,00 €/mq	€ 24.030,00	100,00%	€ 24.030,00
				Valore di stima:	€ 24.030,00

In cifra tonda € 24.000,00

VALORE U.I. = € 24.000,00(Euro ventiquattromila/00 In cifra tonda).

Valore finale di stima: € 24.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17**
 Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via Antonio Gramsci n.° 17 - sito al piano seminterrato con cortile antistante d'ingresso e piano terra. L'appartamento è composto da un ampio andito d'ingresso e due camere laterali, un vano scale che conduce al piano primo, un disimpegno centrale che distribuisce due camere laterali, da una delle quali si accede tramite un piccolo disimpegno ad altre due camere a cui non è stato possibile accedere, una camera fronte arrivo scale, da cui si accede ad altre due camere laterali, queste ultime tre camere risultano allo stato grezzo, solo con gli infissi esterni, comunicanti con un balcone esterno. Al piano seminterrato antistante l'ingresso principale è compresa una porzione di cortile ed un piccolo deposito. Confina catastalmente con il subalterno 6 di proprietà dei Signori **** Omissis ****, con la via Oristano da cui si accede alla porzione del cortile antistante all'ingresso e la via A. Gramsci, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via Oristano n.° 2, tramite una porzione di cortile antistante l'ingresso principale da cui si accede all'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Non è compreso nessun accesso carrabile. E' inserito in un contesto urbano nella fascia periferica di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1215, Sub. 2-5, Categoria F3; al Catasto Terreni - Fg. 12, Part. 887, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 192.600,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17	321,00 mq	600,00 €/mq	€ 192.600,00	50,00%	€ 96.300,00
				Valore di stima:	€ 96.300,00



Valore complessivo A = € 192.600,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

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

B = Calcolato a Forfait = € 2.600,00;

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

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

C = € 192.600,00 - € 2.600,00 = € 190.000,00

In cifra tonda C = € 190.000,00

VALORE U.I. = € (190.000,00, euro centonovantamila/00 In cifra tonda).

Quota in vendita 50% di € 190.000,00 = € 95.000,00

Valore finale di stima: € 95.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8.
Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via G. Deledda n.° 8 - sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo. L'unità abitativa è composta al piano seminterrato da un ingresso, una cantina ed una legnaia con accesso carrabile dalla via pubblica G. Deledda, una scala che conduce al piano terra e tramite un disimpegno ad L si accede alla zona giorno ed alla corte, alla sala pranzo in comunicazione con la cucina, ad un ripostiglio, ad un bagno, ad una camera, ad un soggiorno ed un vano scale che conduce alla zona notte del piano primo. Un disimpegno distribuisce le tre camere ed il balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, da un ripostiglio e da un balcone sulla corte interna. Al piano terra è situata una corte privata da cui si accede ad una cantina e ad un ripostiglio, oltre che all'abitazione medesima con due accessi separati. Confina posteriormente e lateralmente con altra proprietà e per le restanti parti con la via pubblica G. Deledda e via Ogliastro, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 8, tramite un piccolo disimpegno si accede sia alla cantina che alla legnaia/garage con accesso anche carrabile ed al vano scala interno che conduce al piano terra della zona giorno. L'accesso carrabile avviene anch'esso dalla via pubblica Ogliastro e conduce alla corte interna del piano terra. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 855, Sub. 1, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 10,5, Rendita 488,05, pianp S1-T-1-2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)



Valore di stima del bene: € 190.044,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8	316,74 mq	600,00 €/mq	€ 190.044,00	25,00%	€ 47.511,00
Valore di stima:					€ 47.511,00

Valore complessivo A = € 190.004,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

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

B = Calcolato a Forfait = € 7.500,00;

Constatato che l'onere dell'eventuale demolizione per opere eseguite in assenza di permesso di costruire (art.31 del D.P.R.380/01) è a carico dell'acquirente, e che i materiali derivanti dalla demolizione non risulteranno riutilizzabili, viene stimato un valore dei locali edificati in assenza di autorizzazione edilizia indicando il costo da sostenere per la demolizione delle opere abusive e che andrà detratto dalla stima del bene.

Costi da sostenere per la demolizione delle opere abusive:

C = Calcolato a Corpo = € 14.000,00;

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

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

D = € 190.004,00 - € 7.500,00 - € 14.000,00 = € 168.504,00

In cifra tonda

D = € 168.500,00

VALORE U.I. = € (168.500,00 Eurocentosessantottomilacinquecento/00 In cifra tonda).

Quota in vendita 25% di € 168.500,00 = € 42.125,00

Valore finale di stima: € 42.125,00



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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Siniscola, li 21/12/2022

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



ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Sarule (NU) al fg12, mapp.le1215 sub 2 e sub 5; alfg 12, mapp.le 855 sub 1; al N.C.T. fg 11mapp.le 628 e mapp.le 631;
- N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile:
Concessioni Edilizie; inquadramento fabbricato strumento urbanistico vigente Comune di Sarule (NU);
- N° 4 - Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati con relative planimetrie;
- N° 5 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Sarule (NU);
- N° 6 - Avvisi via PEC e raccomandate A/R- comunicazione inizio operazioni peritali;
- N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- N° 8 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- N° 9 - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.;
- N° 10 - Planimetrie rilievo;
- N° 11- Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 106/2017;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Sarule (NU)

Appezamenti di terreno confinanti e contigui ad uso agricolo - pascolo, della superficie complessiva di are 48 e 06 ca (4.806,00 mq), confinanti con altri appezzamenti di terreno su tutti i lati, distinti al N.C.T.alfoglio11mapp.li628e631.

Identificati al catasto Terreni - Fg. 11, Mapp.le. 628, Qualità Seminativo - Fg. 11, Mapp.le 631, Qualità Seminativo

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni pignorati sono ubicati in prossimità dell'ingresso del paese di Sarule (NU), in una zona periurbana con accesso dalla strada SP 17 ad est e da strada comunale a Nord e strade di campagna interpoderali con ultimo tratto di strada privata. L'ufficio tecnico del comune di Sarule (NU), alla richiesta di accesso agli atti del C.T.U., ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente relazione) in cui si certifica che l'area di cui al foglio 11 mappali 628 e 631 ricadono in zona "E" - zona Agricola, disciplinata dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione e dalle relative integrazioni. Questi ricadono parzialmente in zona APF_20090812a - Area percorsa da fuoco il 12/08/2009; ricadono interamente in zona - Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera num. 40/11 del 07/08/2015. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone omogenee "E" del Comune di Sarule (NU).

Prezzo base d'asta: € 24.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17.

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via Antonio Gramsci n.° 17 - sito al piano seminterrato con cortile antistante d'ingresso e piano terra. L'appartamento è composto da un ampio andito d'ingresso e due camere laterali, un vano scale che conduce al piano primo, un disimpegno centrale che distribuisce a due camere laterali, da una delle quali si accede tramite un piccolo disimpegno ad altre due camere a cui non è stato possibile accedere, una camera fronte arrivo scale, da cui si accede ad altre due camere laterali, queste ultime tre camere risultano allo stato grezzo solo con infissi esterni e comunicanti con un balcone esterno. Al piano seminterrato antistante l'ingresso principale è compresa una porzione di cortile ed un piccolo deposito. Confina catastalmente con il subalterno 6 di proprietà dei Signori **** Omissis ****, con la via Oristano da cui si accede alla porzione del cortile antistante all'ingresso e la via A. Gramsci, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via Oristano n.° 2, tramite una porzione di cortile antistante l'ingresso principale da cui si accede all'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Non è compreso nessun accesso carrabile. E' inserito in un contesto urbano nella fascia periferica di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1215, Sub. 2-5, Categoria F3; al catasto Terreni - Fg. 12,



Part. 887, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato nella fascia periferica nord-est del comune di Sarule (NU), angolo via A. Gramsci e via Oristano n.° 2 e si tratta di un immobile ad uso abitazione realizzato con la pratica per Concessione del 1981 a nome di **** Omissis **** n° 65/3: "Progetto dei lavori di ristrutturazione e ampliamento di una casa di civile abitazione in vicolo S. Bernardino, di proprietà del Sig.r **** Omissis ****". L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Sarule (NU) nella zona B di completamento residenziale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B del Comune di Sarule (NU).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8.
Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via G. Deledda n.° 8 - sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo. L'unità abitativa è composta al piano seminterrato da un ingresso, una cantina ed una legnaia con accesso carrabile dalla via pubblica G. Deledda, una scala che conduce al piano terra e tramite un disimpegno ad L si accede alla zona giorno ed alla corte, alla sala pranzo in comunicazione con la cucina, ad un ripostiglio, ad un bagno, ad una camera, ad un soggiorno ed un vano scale che conduce alla zona notte del piano primo. Un disimpegno distribuisce le tre camere ed il balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, da un ripostiglio e da un balcone sulla corte interna. Al piano terra è situata una corte privata da cui si accede ad una cantina e ad un ripostiglio, oltre che all'abitazione medesima con due accessi separati. Confina posteriormente e lateralmente con altra proprietà e per le restanti parti con la via pubblica G. Deledda e via Ogliastra, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 8, tramite un piccolo disimpegno si accede sia alla cantina che alla legnaia/garage con accesso anche carrabile ed al vano scala interno che conduce al piano terra della zona giorno. L'accesso carrabile avviene anche dalla via pubblica Ogliastra e conduce alla corte interna del piano terra. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 855, Sub. 1, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 10,5, Rendita 488,05, piano S1-T-1-2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato nella fascia periferica nord-est del comune di Sarule (NU), angolo via G. Deledda e via Ogliastra e si tratta di un immobile ad uso abitazione realizzato con la pratica per Concessione del 1972 a nome di **** Omissis **** n° 23 : "Progetto dei lavori di completamento e risanamento igienico della casa di civile abitazione di proprietà del Sig.r **** Omissis ****". L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Sarule (NU) nella zona B di completamento residenziale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone B del Comune di Sarule (NU).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sarule (NU)		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli Identificati al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 628, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 631, Qualità Seminativo	Superficie	4806,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente i terreni oggetto della presente perizia risultano occupati dal Sig.r **** Omissis ****, si trovano in uno stato di buona conservazione; dalle notizie raccolte in loco e dall'esecuto medesimo non risultano contratti di locazione in essere. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	Apezzamenti di terreno confinanti e contigui ad uso agricolo - pascolo, della superficie complessiva di are 48 e 06 ca (4.806,00 mq), confinanti con altri appezzamenti di terreno su tutti i lati, distinti al N.C.T. al foglio 11 mapp.li 628 e 631.		
Venditasoggettaa IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sarule (NU) - Via Antonio Gramsci n. 17		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1215, Sub. 2-5, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 887, Qualità Ente Urbano	Superficie	262,90 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dal Signor **** Omissis **** e dalla moglie Sig.ra **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano seminterrato e le due camere aderenti al vano scale al piano terra, mentre le restanti camere risultano allo stato di grezzo senza impianti e finiture. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via Antonio Gramsci n.° 17 - sito al piano seminterrato con cortile antistante d'ingresso e piano terra. L'appartamento è composto da un ampio andito d'ingresso e due camere laterali, un vano scale che conduce al piano primo, un disimpegno centrale che distribuisce a due camere laterali, da una delle quali si accede tramite un piccolo disimpegno ad altre due camere a cui non è stato possibile accedere, una camera fronte arrivo scale, da cui si accede ad altre due camere laterali, queste ultime tre camere risultano allo stato grezzo e comunicanti con un balcone esterno. Al piano seminterrato antistante l'ingresso principale è compresa una porzione di cortile		



	ed un piccolo deposito. Confina catastalmente con il subalterno 6 di proprietà dei Signori **** Omissis ****, con la via Oristano da cui si accede alla porzione del cortile antistante all'ingresso e la via A. Gramsci, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via Oristano n.° 2, tramite una porzione di cortile antistante l'ingresso principale da cui si accede all'unità immobiliare oggetto del pignoramento. Non è compreso nessun accesso carrabile. E' inserito in un contesto urbano nella fascia periferica di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.
Venditasoggetta IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.125,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sarule (NU) - Via Grazia Deledda n. 8		
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 855, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	316,74 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis ****, si trova in buon stato di conservazione per le parti relative al piano seminterrato, terra e primo, mentre il piano secondo risulta allo stato di grezzo senza impianti e finiture. Non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o imitazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Sarule (NU), in via G. Deledda n.° 8 - sito al piano seminterrato, terra, primo e secondo. L'unità abitativa è composta al piano seminterrato da un ingresso, una cantina ed una legnaia con accesso carrabile dalla via pubblica G. Deledda, una scala che conduce al piano terra e tramite un disimpegno ad L si accede alla zona giorno ed alla corte, alla sala pranzo in comunicazione con la cucina, un ripostiglio, un bagno una camera un soggiorno ed un vano scale che conduce alla zona notte del piano primo. Un disimpegno distribuisce alle tre camere ed al balcone che dà sulla corte, da cui si accede alla terrazza sovrastante il vano cucina. Inoltre il vano scale conduce al piano secondo composto da tre camere allo stato di grezzo, un ripostiglio e da un balcone sulla corte interna. Al piano terra è situata una corte privata da cui si accede ad una cantina e ad un ripostiglio, oltre che all'abitazione medesima con due accessi separati. Confina posteriormente e lateralmente con altra proprietà e per le restanti parti con la via pubblica G. Deledda e via Ogliastra, salvo altri. L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica, via G. Deledda n.° 8, tramite un piccolo disimpegno si accede sia alla cantina che alla legnaia/garage con accesso anche carrabile ed al vano scala interno che conduce al piano terra della zona giorno. L'accesso carrabile avviene anch'esso dalla via pubblica Ogliastra e conduce alla corte interna del piano terra. L'immobile è inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro di Sarule (NU). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è asfaltata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, scuole, banca ecc. si trovano nelle vicinanze oltre che all'interno del paese. Sarule è situato ai piedi del monte Gonare, nel cuore della barbagia di Ollolai, si estende su un altopiano granitico, a circa 630 m s.l.m. E' facilmente raggiungibile percorrendo lo scorrimento veloce S.S. 131 sia da Olbia che da Oristano, Cagliari etc.		
Venditasoggetta IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENI UBICATI A SARULE (NU) -

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SARULE (NU) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 17

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SARULE (NU) - VIA GRAZIA DELEDDA N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/04/2014
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 333
Quota: 1/4
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.717,38

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 04/01/2018
Reg. gen. 123 - Reg. part. 111
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****.
Formalità a carico della procedura

