
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarria Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04951650268

via Vittorio Alfieri n.1

Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.200,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

In data 30/06/2021, il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Convento, 60 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax 0784 30 986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56 (Coord. Geografiche: 9.321773, 40.311059)

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata verificata la documentazione ex art. 567 c.p.c. In particolare risulta presente la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipotecario ventennale a firma dell'Avv. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano (CS).

TITOLARITÀ

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



à 1/2)

Codice fiscale: MLLGLC69R1
 via Pietro Mastino 64
 08100 - Nuoro (NU)
 Nato a Nuoro il 19/10/1969

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con la scala condominiale B al 4° e 5° piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona giorno 4° piano	71,18 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,78 m	4°
Zona notte 5° piano	64,84 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,78 m	5
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,78 m	4°
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 179, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7

		Piano 3-4
Dal 17/10/2005 al 27/04/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 795,34 Piano 4-5
Dal 27/04/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 795,34 Piano 4-5
Dal 19/11/2015 al 01/01/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale Totale: 163 mq. Totale escluse aree scoperte: 159 mq Rendita € 795,34 Piano 4-5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	57	1130	7	1	A2	2	7	Totale: 163 mq. Totale escluse aree scoperte: 159 mq	795,34 €	4-5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda planimetrica catastale non descrive l'attuale partizione interna degli ambienti.

Nella scheda planimetrica del 4° piano non è rappresentato lo stato variato dell'ingresso a seguito della demolizione del muro di separazione con la cucina e lo sgabuzzino nella cucina alla sinistra per chi entra dalle scale.

Non è corretta la rappresentazione della scala interna ad una rampa rettilinea, peraltro presente nella sola planimetria del 5° piano, essendo nella realtà del tipo a chiocciola.

Sono presenti inoltre ulteriore tramezzature in cartongesso non rappresentate nella scheda planimetrica.

Occorre pertanto aggiornare la scheda planimetrica secondo la disposizione interna attuale con la scala a chiocciola interna.



PATTI

L'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato e in custodia all'IVG di Tempio.
Non risultano atti di asservimento urbanistico e diritti di prelazione.
Non è stato possibile assumere informazioni in merito alla presenza di spese condominiali insolute.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in disuso, in normale stato di conservazione, privo di arredi.
Nei soffitti della zona notte al 5° piano sono presenti segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla terrazza sovrastante.
Negli intonaci interni di alcune murature esterne del 5° piano sono presenti muffe da pregresse infiltrazioni esterne.
Nella zona giorno al 4° piano sono presenti e fessurazioni degli intonaci e segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla facciata.
Sono presenti gli impianti idrico e elettrico che non è stato possibile testare in quanto le utenze non risultano attive.
L'impianto di riscaldamento appare essere dismesso.
Nell'anno 2021 le facciate esterne del complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile sono state oggetto di lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale degli immobili distinti al Fg. 57 part. 1130 tra i vani scala, i vani ascensore e l'ampio cortile condominiale dal quale avviene l'ingresso all'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di alcun tipo di servitù o altri vincoli fatte salvo quelle legate alla gestione delle parti comuni del fabbricato e del Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'unità in oggetto è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi e copertura in latero cemento.
L'intero appartamento è esposto a ovest.
L'altezza interna utile è pari a m. 2,78.
Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile tintecciato di colore bianco.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di avvolgibile. In alcuni ambienti sono installati doppi infissi in alluminio anodizzato di vecchio tipo.
I portoncini di ingresso sia al quarto che al quinto piano sono in legno a doppia anta.



I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati in laterizio 8 x 15 x 30 disposti di coltello e murati con malta cementizia.

Le porte interne sono ad anta vetrata con telaio in legno colore noce.

Parte della pavimentazione interna è realizzata con monocotture ceramiche di piccolo formato, di colore scuro, risalenti al periodo di costruzione; in altri ambienti i pavimenti originari sono stati sostituiti con gres porcellanato di formato maggiore e colore chiaro.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il balcone esterno è dotato di parapetto in muratura con sovrastante lastrina in marmo di Orosei, inframezzati da cristalli.

L'impianto elettrico è del tipo ad incasso sottotraccia non sezionato obsoleto, privo di dispositivi di protezione.

L'impianto idrico è realizzato con tubazioni in multistrato e collettori in ottone complanari.

La distribuzione del riscaldamento è a collettore complanare con tubi in rame coibentati con radiatori terminali del tipo a piastra in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità del custode giudiziario IVG Tempio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1978 al 18/02/1982	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000 del diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Conferimento di azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo Serra di Nuoro	31/10/1978	124411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/11/2011		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	17/11/1978	3169	207		
Dal 18/02/1982 al 27/04/2006	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 di diritto di proprietà [REDACTED] [REDACTED] taria per 1/2 di diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo Serra di Nuoro	18/02/1982	137266	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	13/04/1982	1983	1703
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Nuoro	05/03/1982	653	217
Dal 27/04/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia	27/04/2006	79070	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	06/05/2006	4289	2932
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Nuoro il 27/04/2006
 Reg. gen. 4290 - Reg. part. 766
 Quota: 100%
 Importo: € 195.000,00
 Contro [redacted]
 Capitale: € 130.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 03/05/2021
Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3543
Quota: 100%
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: € 262,00 (cadauno) per la cancellazione del Pignoramento immobiliare (cadauno), € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria.

Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona S2 "Aree di interesse comune" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio del quale fa parte l'appartamento oggetto della presente stima è stato costruito sulla base dei pareri favorevoli della Commissione Edilizia del Comune di Nuoro nelle sedute n°716/6 del 06 aprile 1976 e n°724/7 del 15 giugno 1976. Per gli stessi progetti è stato trasmesso il parere favorevole, firmato dal presidente della Commissione Edilizia, nonché sindaco allora nominato Dr. Mariano Mulas.

I lavori di costruzione sono iniziati nel dicembre 1973 e sono stati portati a termine nel mese di ottobre del 1975.

Per l'agibilità delle strutture è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 05082 del genio civile di Nuoro in data 11/11/1977.

In data 14/11/1977 è stata eseguita la Relazione di visita per il rilascio del certificato di abitabilità ma non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le tramezzature interne sono variate rispetto alle planimetrie di progetto.

Al 4° piano è stato variato l'ingresso a seguito della demolizione del muro di separazione con la cucina ed è stato realizzato uno sgabuzzino nella cucina alla sinistra per chi entra dalle scale.

La scala interna di collegamento tra i due livelli è stata realizzata del tipo a chiocciola in luogo della rampa unica di progetto.

Al 5° piano sono state realizzate delle partizioni in cartongesso con la divisione dell'andito mediante porta scorrevole e la creazione di vani e scaffali all'interno delle camere.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare: a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione; b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 23.800,00

Secondo le informazioni assunte presso l'attuale amministratore condominiale Mary Bandinu con studio in Nuoro le spese condominiali insolite nell'anno in corso e negli anni precedenti ammontano al 31/12/2021 a € 25.000.

Tali somme saranno detratte dall'importo totale della stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56
Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 211.900,00

Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica. Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta. Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm). Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56	163,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 211.900,00	100,00%	€ 211.900,00
Valore di stima:					€ 211.900,00

Valore di stima: € 211.900,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Oneri per certificazione impianti e agibilità immobile	7605,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1500,00	€
Oneri condominiali insoluti al 31/12/2021	25000,00	€
Assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente citati nella perizia	5,00	%

Valore finale di stima: € 162.200,00

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 04/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarria Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 22 Foto - ALL 01 Relazione fotografica (Aggiornamento al 03/01/2022)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ALL 02 _ Elaborati progettuali Autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL 03 _ Relazione di visita per abitabilità (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 04 - Visura storica Fg 57 mapp 1130 sub 7 (Aggiornamento al 19/07/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 05 _ Planimetria Catastale fg.57 part. 1130 sub 7 (Aggiornamento al 19/07/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56
Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, ai piani quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona S2 "Aree di interesse comune" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

Prezzo base d'asta: € 162.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Pietro Mastino, 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1130, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in disuso, in normale stato di conservazione, privo di arredi. Nei soffitti della zona notte al 5° piano sono presenti segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla terrazza sovrastante. Negli intonaci interni di alcune murature esterne del 5° piano sono presenti muffe da pregresse infiltrazioni esterne. Nella zona giorno al 4° piano sono presenti e fessurazioni degli intonaci e segni di infiltrazioni pregresse provenienti dalla facciata. Sono presenti gli impianti idrico e elettrico che non è stato possibile testare in quanto le utenze non risultano attive. L'impianto di riscaldamento appare essere dismesso. Nell'anno 2021 le facciate esterne del complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile sono state oggetto di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Nuoro (NU) nella via Pietro Mastino n°56, su due livelli, al piano quarto e quinto di complesso immobiliare adibito a residenze e uffici. Composto al quarto piano da zona giorno con bagno e balcone, al quinto piano da zona notte con tre camere da letto e bagno per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa mq. 160. Con ingressi separati ai due livelli sui pianerottoli della scala condominiale dotata di ascensore avente ingresso dal cortile condominiale interno. In zona "Su Nuraghe" semiperiferica a breve distanza da scuole superiori, uffici pubblici territoriali, esercizi commerciali e dal parco nuragico urbano di "Tanca Manna".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 27/04/2006
Reg. gen. 4290 - Reg. part. 766
Quota: 100%
Importo: € 195.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 03/05/2021
Reg. gen. 4468 - Reg. part. 3543
Quota: 100%
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

