

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

Contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	12



Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	20



Normativa urbanistica.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2022 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 268.861,03</b> .....	32



## INCARICO

---

In data 02/08/2022, il sottoscritto Ing. Cadoni Alessandro, con studio in Via Ugo La Malfa 60 - 08100 - Nuoro (NU), email alessandrocadoni@libero.it, PEC alessandro.cadoni@ingpec.eu, Tel. 3471640788, Fax 0784 1830347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro seppure la zona sia ormai dotata di servizi essenziali quali farmacie, supermercati, uffici direzionali (Agenzia delle Entrate e del Territorio), banche, strutture sportive, chiese ecc.ecc.

La zona è altamente residenziale e in particolare l'edificio oggetto di pignoramento è una villetta a schiera dotata di doppio accesso e cortili su entrambe i fronti. L'immobile è disposto su 3 livelli: il piano seminterrato è adibito ad autorimessa, e cantina; il piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno e attualmente una camera da letto; il primo piano è composto da bagno e 3 camere. Vi è un vuoto sanitario completamente interrato e il sottotetto è ispezionabile ma non abitabile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.

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** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 8/18)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 8/18)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 2/18)

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 8/18)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 8/18)
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 2/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

Il bene oggetto di stima confina con il mappale 1373, con via Pirisi, con i mappali 1371 e 2200.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Il bene oggetto di stima confina con il mappale 1373, con via Pirisi, con il subalterno 3

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Il bene oggetto di stima confina con i mappali 2200 e 1373, con via Pirisi, con il mappale 1371.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile anteriore	37,92 mq	37,92 mq	0,2	7,58 mq	0,00 m	T
Piano terra	52,09 mq	66,34 mq	1	66,34 mq	2,70 m	T
Balconi piano terra	2,79 mq	2,79 mq	0,25	0,70 mq	2,70 m	T
Piano primo	60,89 mq	71,03 mq	1	71,02 mq	2,70 m	P1
Balcone piano primo	3,96 mq	3,96 mq	0,25	0,99 mq	2,70 m	P1
Sottotetto non abitabile	68,00 mq	74,00 mq	0.1	7,40 mq	1,50 m	P2
Balcone 2 piano terra	2,70 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,79 mq	15,50 mq	0,6	9,30 mq	2,50 m	ST
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	28,13 mq	32,64 mq	0,4	13,06 mq	2,50 m	
Disimpegno	13,57 mq	16,43 mq	0,4	6,57 mq	2,50 m	
Bagno	4,89 mq	6,44 mq	0,4	2,58 mq	2,50 m	
Giardino	33,36 mq	33,36 mq	0,2	6,67 mq	0,00 m	ST
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1999 al 20/09/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 20/09/2000 al 20/11/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 20/11/2007 al 12/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 12/07/2011 al 22/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58
Dal 23/12/2016 al 23/11/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 716,58 Piano T-1



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1999 al 20/09/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 51,13
Dal 20/09/2000 al 12/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 51,13 Piano S1
Dal 12/07/2011 al 23/11/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 51,13 Piano S1

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1999 al 20/09/2000	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 20/09/2000 al 20/11/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 20/11/2007 al 12/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 12/07/2011 al 22/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 716,58 Piano S1-T - 1
Dal 23/12/2016 al 23/11/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1577, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 26 mq Rendita € 73,85 Piano S1



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

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



	43	1577	4	1	A2	1	7,5	137 mq	716,58 €	T-1	
--	----	------	---	---	----	---	-----	--------	----------	-----	--

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1577	1	2	C6	2		18 mq	51,13 €	S1	

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1577	3	1	C2	1		26 mq	73,85 €	S1	

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

Non vi sono precisazioni

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Non vi sono precisazioni

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Non vi sono precisazioni

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* come abitazione principale. E' dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come abitazione principale. E 'dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come abitazione principale. E 'dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

Non vi sono parti comuni

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Non vi sono parti comuni

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

Non vi sono parti comuni

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

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

In base alle ricerche svolte non vi sono servitù o usi civici

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

In base alle ricerche svolte non vi sono servitù o usi civici

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

In base alle ricerche svolte non vi sono servitù o usi civici

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

Le fondazioni sono di tipo continuo ed è presente un piano totalmente interrato ad uso vuoto sanitario. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente ed internamente. I solai sono in laterocemento. Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Le finiture sono di qualità buona. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti. Il riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gasolio.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Le fondazioni sono di tipo continuo ed è presente un piano totalmente interrato ad uso vuoto sanitario. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente ed internamente. I solai sono in laterocemento. Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Le finiture sono di qualità buona. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti. Il riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gasolio.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

Le fondazioni sono di tipo continuo ed è presente un piano totalmente interrato ad uso vuoto sanitario. La struttura portante è in muratura di blocchi di calcestruzzo intonacato esternamente ed internamente. I solai sono in laterocemento. Le pareti perimetrali e interne sono in blocchi di calcestruzzo. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Le finiture sono di qualità buona. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti. Il riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gasolio.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

L'abitazione risulta occupata dal proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

L'abitazione risulta occupata dal proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

L'abitazione risulta occupata dal proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2001	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto Causa Morte (Denuncia Successione)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	16/03/2001	55/840	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	15/12/2001	15055	12456
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2005	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salvatore Melita(Segretario Generale)	19/04/2005	6285	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	27/04/2005	4129	2773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2007	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistilli Vincenzo	20/11/2007	87365/22201	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Nuoro	22/11/2007	14310	9677		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pistilli Vincenzo	12/07/2011	97887/29418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	14/07/2011	7596	5321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2022	**** <i>Omissis</i> ****	Atto Causa Morte (Accettazione Tacita Eredità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pistilli Vincenzo	20/11/2007	87365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Nuoro	21/04/2022	4297	3483

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2001	**** <i>Omissis</i> ****	Atto Causa Morte (Denuncia Successione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/03/2001	55/840	



	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	15/12/2001	15055	12456
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2005	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salvatore Melita(Segretario Generale)	19/04/2005	6285	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	27/04/2005	4129	2773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2011	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistilli Vincenzo	12/07/2011	97888/29419	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	14/07/2011	7597	5322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2001	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto Causa Morte (Denuncia Successione)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	16/03/2001	55/840	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	15/12/2001	15055	12456
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2005	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Cessione Diritti Reali a Titolo Oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Salvatore Melita (Segretario Generale)	19/04/2005	6285	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	27/04/2005	4129	2773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2007	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistilli Vincenzo	20/11/2007	87365/22201	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	22/11/2007	14310	9677
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal <b>14/07/2011</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistilli Vincenzo	12/07/2011	97887/29418	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	14/07/2011	7596	5321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/04/2022</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto Causa Morte (Accettazione Tacita Eredità)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistilli Vincenzo	20/11/2007	87365	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Conservatoria di Nuoro	21/04/2022	4297	3483		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

### *Iscrizioni*

- **Iscrizione** derivante da Ipoteca Volontaria (Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario)  
Iscritto a Nuoro il 14/07/2011  
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1442



Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 155.000,00  
Rogante: Pistilli Vincenzo  
Data: 12/07/2011  
N° repertorio: 97889/29420

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Nuoro il 29/03/2022  
Reg. gen. 3200 - Reg. part. 2578  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

#### Iscrizioni

- **Iscrizione** derivante da Ipoteca Volontaria (Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario)  
Iscritto a Nuoro il 14/07/2011  
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1442  
Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 155.000,00  
Rogante: Pistilli Vincenzo  
Data: 12/07/2011  
N° repertorio: 97889/29420

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Nuoro il 29/03/2022  
Reg. gen. 3200 - Reg. part. 2578  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

#### Iscrizioni



- **Iscrizione** derivante da Ipoteca Volontaria (Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario)  
Iscritto a Nuoro il 14/07/2011  
Reg. gen. 7598 - Reg. part. 1442  
Importo: € 232.500,00  
A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
Capitale: € 155.000,00  
Rogante: Pistilli Vincenzo  
Data: 12/07/2011  
N° repertorio: 97889/29420

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Nuoro il 29/03/2022  
Reg. gen. 3200 - Reg. part. 2578
- A favore di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- Contro \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993
- C.E. 1276/6a

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993
- C.E. 1276/6a

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993
- C.E. 1276/6a



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

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.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993
- C.E. 1276/6a

L'immobile risulta conforme a quanto approvato dall'ufficio tecnico a meno delle seguenti variazioni eseguite in difformità ai progetti:

- Piano seminterrato: modifica sostanziale della distribuzione interna degli ambienti
- Piano terra: divisione dell'ambiente pranzo soggiorno con creazione di una camera da letto
- Piano primo: demolizione di un tramezzo con ampliamento di una camera da letto

Le variazioni precedenti non modificano lo stato legittimo dell'immobile ma richiedono il ripristino dei luoghi al progetto approvato attraverso un intervento edilizio il cui costo è valutabile sommariamente a corpo in 12.00 euro comprensivi di iva, costi tecnici e per la sicurezza.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore del valore dell'immobile.

#### ***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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993



- C.E. 1276/6a

L'immobile risulta conforme a quanto approvato dall'ufficio tecnico a meno delle seguenti variazioni eseguite in difformità ai progetti:

- Piano seminterrato: modifica sostanziale della distribuzione interna degli ambienti
- Piano terra: divisione dell'ambiente pranzo soggiorno con creazione di una camera da letto
- Piano primo: demolizione di un tramezzo con ampliamento di una camera da letto

Le variazioni precedenti non modificano lo stato legittimo dell'immobile ma richiedono il ripristino dei luoghi al progetto approvato attraverso un intervento edilizio il cui costo è valutabile sommariamente a corpo in 12.000 euro comprensivi di iva, costi tecnici e per la sicurezza.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore del valore dell'immobile.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

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.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990
- Diffida a demolire 02/06/1992
- C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993
- C.E. 1276/6a

L'immobile risulta conforme a quanto approvato dall'ufficio tecnico a meno delle seguenti variazioni eseguite in difformità ai progetti:

- Piano seminterrato: modifica sostanziale della distribuzione interna degli ambienti
- Piano terra: divisione dell'ambiente pranzo soggiorno con creazione di una camera da letto
- Piano primo: demolizione di un tramezzo con ampliamento di una camera da letto

Le variazioni precedenti non modificano lo stato legittimo dell'immobile ma richiedono il ripristino dei luoghi al progetto approvato attraverso un intervento edilizio il cui costo è valutabile sommariamente a corpo in 12.000 euro comprensivi di iva, costi tecnici e per la sicurezza.

Per tenere conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile si applicherà un deprezzamento ulteriore del valore dell'immobile.

### **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

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NUORO (NU) - VIA SALVATORE PIRISI CIV.27, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GAVINO LAI SNC, PIANO ST**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



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

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro seppure la zona sia ormai dotata di servizi essenziali quali farmacie, supermercati, uffici direzionali (Agenzia delle Entrate e del Territorio), banche, strutture sportive, chiese ecc.ecc. La zona è altamente residenziale e in particolare l'edificio oggetto di pignoramento è una villetta a schiera dotata di doppio accesso e cortili su entrambe i fronti. L'immobile è disposto su 3 livelli: il piano seminterrato è adibito ad autorimessa, e cantina; il piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno e attualmente una camera da letto; il primo piano è composto da bagno e 3 camere. Vi è un vuoto sanitario completamente interrato e il sottotetto è ispezionabile ma non abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

**Valore di stima del bene: € 225.272,00**

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (Nuoro-D1) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 2) indica per la tipologia di immobile "Ville e villini" con stato conservativo "ottimo" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 1.600-2.050 €/mq. Il bene pignorato appartiene alla tipologia denominata "ville e villini" e si applicherà per il calcolo del valore di mercato utilizzando il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono-ottimo", quindi in condizioni inferiori allo stato conservativo medio degli immobili della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in quello che è ormai diventato il nuovo centro cittadino, in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici.

Lo stato conservativo dell'immobile è descritto nella seguente tabella che tiene conto dell'incidenza percentuale del singolo componente e del suo stato di conservazione:



Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	90,00%	6,30%
Struttura in elevazione	9,00%	95,00%	8,55%
Solai e simili	9,00%	95,00%	8,55%
Tramezzature	7,00%	95,00%	6,65%
Isolamenti	7,00%	70,00%	4,90%
Impermeabilizzazioni	4,00%	90,00%	3,60%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		88,25%

In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6

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

**Valore di stima del bene: € 13.541,96**

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le



varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (Nuoro-D1) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 2) indica per la tipologia di immobile "Ville e villini" con stato conservativo "ottimo" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 1.600-2.050 €/mq. Il bene pignorato appartiene alla tipologia denominata "ville e villini" e si applicherà per il calcolo del valore di mercato utilizzando il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono-ottimo", quindi in condizioni inferiori allo stato conservativo medio degli immobili della zona. Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in quello che è ormai diventato il nuovo centro cittadino, in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici.

Lo stato conservativo dell'immobile è descritto nella seguente tabella che tiene conto dell'incidenza percentuale del singolo componente e del suo stato di conservazione:

<b>Elemento costruttivo</b>	<b>Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale</b>	<b>Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)</b>	<b>Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale</b>
Vespai e massetti	7,00%	90,00%	6,30%
Struttura in elevazione	9,00%	95,00%	8,55%
Solai e simili	9,00%	95,00%	8,55%
Tramezzature	7,00%	95,00%	6,65%
Isolamenti	7,00%	70,00%	4,90%
Impermeabilizzazioni	4,00%	90,00%	3,60%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	<b>100,00%</b>		<b>88,25%</b>



- In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST

Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2

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

**Valore di stima del bene: € 42.047,07**

Per una corretta stima si provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato facendo riferimento al valore medio di vendita per mq proposto dall'osservatorio immobiliare (Agenzia del territorio - OMI) per la zona nella quale risulta ubicato l'immobile, quindi si stimerà dai rilievi la superficie commerciale dell'immobile stesso, si apporteranno eventuali correzioni del valore attraverso l'utilizzo di alcuni coefficienti correttivi e infine si valuteranno i costi per la regolarizzazione di eventuali abusi o difformità riscontrate. Al fine di comprendere meglio il metodo adottato si precisa che l'ipotesi di base dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (curato dall'Agenzia del Territorio confluita nell'Agenzia delle Entrate) è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, il territorio è suddiviso idealmente in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.): ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee che riflettono un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale suddivisione è stata eseguita utilizzando uno scostamento massimo dell'intervallo dei valori in ciascuna zona non superiore a 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Lo schema tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardante la zona di riferimento (Nuoro-D1) e l'ultimo periodo storico rilevato e presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022 - Semestre 2) indica per la tipologia di immobile "Ville e villini" con stato conservativo "ottimo" un valore di mercato per la superficie immobiliare lorda pari a 1.600-2.050 €/mq. Il bene pignorato appartiene alla tipologia denominata "ville e villini" e si applicherà per il calcolo del valore di mercato utilizzando il coefficiente massimo; esso inoltre si trova in stato conservativo "buono-ottimo", quindi in condizioni inferiori allo stato conservativo medio degli immobili della zona.

Al fine di determinare correttamente il valore dell'immobile, si terrà in considerazione che l'immobile sorge in quello che è ormai diventato il nuovo centro cittadino, in zona ben servita e in prossimità di banche, farmacie, scuole e uffici.

Lo stato conservativo dell'immobile è descritto nella seguente tabella che tiene conto dell'incidenza percentuale del singolo componente e del suo stato di conservazione:



Elemento costruttivo	Incidenza percentuale del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale	Stato di conservazione 0% (inesistente) 100% (perfetto)	Incidenza percentuale pesata del costo del singolo elemento costruttivo sul costo di costruzione totale
Vespai e massetti	7,00%	90,00%	6,30%
Struttura in elevazione	9,00%	95,00%	8,55%
Solai e simili	9,00%	95,00%	8,55%
Tramezzature	7,00%	95,00%	6,65%
Isolamenti	7,00%	70,00%	4,90%
Impermeabilizzazioni	4,00%	90,00%	3,60%
Fogne bianche e nere	2,00%	90,00%	1,80%
Intonaci interni	3,00%	90,00%	2,70%
Intonaci esterni	3,00%	90,00%	2,70%
Rivestimenti interni	3,00%	90,00%	2,70%
Pavimenti interni	4,00%	90,00%	3,60%
Battiscopa	2,00%	90,00%	1,80%
Infissi interni	3,00%	80,00%	2,40%
Infissi esterni	7,00%	80,00%	5,60%
Imp. Idrico sanitario	6,00%	80,00%	4,80%
Imp. Riscaldamento	12,00%	90,00%	10,80%
Impianto elettrico	7,00%	90,00%	6,30%
Opere da vetraio	1,00%	90,00%	0,90%
Opere da pittore	4,00%	90,00%	3,60%
	100,00%		88,25%

- In definitiva, per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75 %. Per completare l'analisi estimativa dell'immobile bisogna esaminare la conformità urbanistica e catastale. Nel caso si tratti di abusi sanabili secondo quanto previsto dalla legge, per ottenere il valore di mercato è sufficiente sottrarre al valore ottenuto precedentemente, i costi che sosterebbe un ipotetico acquirente per riportare a norma il fabbricato. Qualora i vizi non fossero sanabili si computeranno i costi di demolizione e ripristino delle opere abusive nonché i costi per completare la documentazione del fabbricato (certificazioni, agibilità ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1	154,71 mq	1.456,13 €/mq	€ 225.272,00	100,00%	€ 225.272,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1	9,30 mq	1.456,13 €/mq	€ 13.541,96	100,00%	€ 13.541,96
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST	28,88 mq	1.456,13 €/mq	€ 42.047,07	100,00%	€ 42.047,07
Valore di stima:					€ 280.861,03



Valore di stima: € 280.861,03

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 268.861,03**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.

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

Nuoro, li 08/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cadoni Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Ispezioni ipocatastali
- ✓ Fotografie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1  
Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro seppure la zona sia ormai dotata di servizi essenziali quali farmacie, supermercati, uffici direzionali (Agenzia delle Entrate e del Territorio), banche, strutture sportive, chiese ecc.ecc. La zona è altamente residenziale e in particolare l'edificio oggetto di pignoramento è una villetta a schiera dotata di doppio accesso e cortilisu entrambe i fronti. L'immobile è disposto su 3 livelli: il piano seminterrato è adibito ad autorimessa, e cantina; il piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno e attualmente una camera da letto; il primo piano è composto da bagno e 3 camere. Vi è un vuoto sanitario completamente interrato e il sottotetto è ispezionabile ma non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: •C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990 •Diffida a demolire 02/06/1992 •C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993 •C.E. 1276/6a
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1  
Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: •C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990 •Diffida a demolire 02/06/1992 •C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993 •C.E. 1276/6a
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST  
Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle risultanze dell'accesso agli atti emerge che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: •C.E. 1182/38 del 27/03/1990 - Concessione edilizia 140 del 18/05/1990 •Diffida a demolire 02/06/1992 •C.E. 1289/2 - variante in corso d'opera 22/11/1993 - Concessione in sanatoria 221 del 03/12/1993 •C.E. 1276/6a

**Prezzo base d'asta: € 268.861,03**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 268.861,03**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	154,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo Isoni Danilo come abitazione principale. E'dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro seppure la zona sia ormai dotata di servizi essenziali quali farmacie, supermercati, uffici direzionali (Agenzia delle Entrate e del Territorio), banche, strutture sportive, chiese ecc.ecc. La zona è altamente residenziale e in particolare l'edificio oggetto di pignoramento è una villetta a schiera dotata di doppio accesso e cortili su entrambe i fronti. L'immobile è disposto su 3 livelli: il piano seminterrato è adibito ad autorimessa, e cantina; il piano terra è composto da cucina, soggiorno, bagno e attualmente una camera da letto; il primo piano è composto da bagno e 3 camere. Vi è un vuoto sanitario completamente interrato e il sottotetto è ispezionabile ma non abitabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'abitazione risulta occupata dal proprietario sig. **** <i>Omissis</i> ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Salvatore Pirisi civ.27, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo Isoni Danilo come abitazione principale. E'dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	L'abitazione risulta occupata dal proprietario sig. **** Omissis ****
------------------------------	---

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nuoro (NU) - Via Don Gavino Lai snc, piano ST		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1577, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	28,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Attualmente è utilizzato dal solo Isoni Danilo come abitazione principale. E'dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti. Le finiture sono di livello medio e si presenta in buono stato conservativo. Per tenere conto delle condizioni dell'immobile e dello stato conservativo rilevato, si applicherà al valore unitario di mercato fornito dall'OMI (€/mq) un deprezzamento del 11,75%		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è ubicato in un quartiere semi-periferico della città di Nuoro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'abitazione risulta occupata dal proprietario sig. **** Omissis ****		

