

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Piroddi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## 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 .....   | 4  |
| Precisazioni .....   | 5  |
| Patti.....   | 5  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| Parti Comuni .....   | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 5  |
| Stato di occupazione.....  | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                     | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                  | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                      | 8  |
| Regolarità edilizia.....   | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E..... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.850,96</b> .....      | 14 |

## INCARICO

---

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Arch. Piroddi Gianluca, con studio in Via Calamida, 5 - 08100 - Nuoro (NU), email studio.piroddi@tiscali.it, PEC gianluca.piroddi@archiworldpec.it, Tel. 328 0338598, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Via Margherita

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato civile, attualmente ad uso commerciale, costituito da tre piani fuori terra. Trovasi nella parte centrale del paese, raggiungibile attraverso strette vie che si diramano da Corso Vittorio Emanuele, la direttrice principale (SS 537), su cui si è sviluppato in origine il paese. Non ci sono parcheggi al contorno, risulta in prossimità delle poste centrali.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Via Margherita

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

L'edificio in oggetto ha due lati che si affacciano direttamente su strada pubblica e rispettivamente a NORD EST su Via Margherita , zona ingresso principale, ed a Nord Ovest su Via San Antonio . Il resto dell' edificio risulta parzialmente in aderenza sulla parete a sud Ovest, mentre la parete a Sud Est definisce il confine di un giardino di altra ditta.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Negozi                                | 62,00 mq         | 81,60 mq         | 1            | 81,60 mq                 | 3,20 m  | Terra   |
| Ufficio                               | 62,00 mq         | 81,60 mq         | 1            | 81,60 mq                 | 2,95 m  | Primo   |
| Soffitta                              | 41,10 mq         | 55,00 mq         | 1            | 55,00 mq                 | 2,60 m  | Secondo |
| Terrazza                              | 20,90 mq         | 21,50 mq         | 0,25         | 5,38 mq                  | 0,00 m  | Secondo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | <b>223,58 mq</b>         |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | <b>223,58 mq</b>         |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 06/10/2005 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 649<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 00 56 |
| Dal 06/10/2005 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 16, Part. 330<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 00 26 |

## DATI CATASTALI

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

|  |    |     |   |  |    |   |     |        |          |  |     |
|--|----|-----|---|--|----|---|-----|--------|----------|--|-----|
|  | 16 | 330 | 1 |  | C1 | 4 | 129 | 213 mq | 959,37 € |  | 649 |
|  | 16 | 649 | 3 |  | C1 | 4 | 129 | 213 mq | 959,37 € |  | 330 |

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

E' stato necessario in occasione del sopralluogo con il responsabile del IVG evidenziare agli occupanti dell'immobile la necessità della messa in sicurezza della copertura dell'edificio che risulta notevolmente compromessa nella struttura, composta di travi e travetti, con i materiali di finitura in uno stato di notevole deterioramento causato dagli agenti atmosferici. Al momento si è già provveduto ad allertare i Vigili del Fuoco ed è già stata fatta una ispezione e una richiesta di manutenzione.

### **PATTI**

---

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati che svolgono al solo piano terra una attività di vendita al dettaglio di piante e fiori per decorazioni floreali.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile ad oggi utilizzato dagli esecutati, risulta in mediocre stato di conservazione, se non per la parte che riguarda il piano terra che è stato ristrutturato per potervi realizzare l'attività di commercio.

### **PARTI COMUNI**

---

L'edificio risulta indipendente con accesso principale direttamente su strada pubblica.

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

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio si trova in mediocri condizioni di manutenzione, è stato realizzato su delle fondazioni in cls armato con murature di tamponamento portanti in pietra, hanno una spessore di circa 50 cm e una altezza utile al piano di cm 300. L'ultimo lavoro di ristrutturazione importante, ha interessato solo il piano terra, per adeguamenti di impianti e distribuzione interna e adibito attualmente ad attività di commercio.

I solai ai piani sono diversi per tipologie : al primo piano il tipico solaio che a partire dalla seconda metà dell'Ottocento veniva realizzato con travi in ferro a "doppio T" (putrelle) con interposti elementi in laterizio. La struttura veniva completata sovrapponendo uno strato di riempimento, detto "magrone", idoneo a livellare la superficie del solaio e a costituire il letto di posa per la pavimentazione.

Al piano secondo, il solaio è in legno con travi dimensionate per sostenere carichi limitati.

Anche il solaio di copertura è un tipico solaio a capanna in travi e travetti di legno, incanniccato con sovrapposte le tegole.

Durante il sopralluogo all'interno dell' edificio, al piano secondo, ho riscontrato sulla copertura la presenza di lesioni e uno stato di totale mancanza di manutenzione ed evidenti condizioni di precarietà delle parti che la compongono, che possano far presagire problemi di natura statica alla struttura del tetto nel suo complesso.

Le suddivisioni degli spazi interni ai vari piani sono garantite da spesse murature che svolgono anche il ruolo di portanza strutturale ,solo alcune tramezzature interne al piano terra sono in mattoni forati con uno spessore complessivo di 10 cm.

Nel piano primo e secondo gli infissi risultano essere ancora gli originali in legno e vetro singolo .

Quelli al piano terra che ha subito recenti ristrutturazioni ,hanno i telai in alluminio e sono dotati di vetrocamera.

Le superfici interne come quelle esterne sono rifinite con intonaco di tipo civile; per gli ambienti di servizio (bagni e cucina) è stato previsto un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato ad altezza variabile.

Così come precedentemente illustrato i pavimenti del 1° piano sono in piastrelle di gres e di non recente realizzazione, al piano terra sono in gres porcellanato con la sola variante della tonalità di colore differente ( vedi relazione fotografica).Una robusta scala in pietra con ringhiera artigianale in ferro battuto e di buona fattura, consente l'accesso ai piani.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma (220 V) nel solo piano terra , nei piani 2° e 1°, risulta attualmente dismesso e non funzionante.

A norma e attualmente funzionante l'impianto idrico al solo piano terra .

I piani non risultano serviti da impianto di riscaldamento a norma .

L'edificio non ha un giardino ma è intercluso su due lati con altre proprietà adiacenti e sui restanti due lati direttamente sulla pubblica via.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si qualifica sorella della esecutata e dichiara che occupa il bene senza un titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 31/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a NUORO il 16/03/2005  
Reg. gen. 2558 - Reg. part. 474  
Quota: 1  
Importo: € 129.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a NUORO il 07/04/2010  
Reg. gen. 4064 - Reg. part. 2667  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a NUORO il 23/01/2017  
Reg. gen. 646 - Reg. part. 526  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 24/05/2021  
Reg. gen. 5214 - Reg. part. 4103  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 05/05/2022  
Reg. gen. 4827 - Reg. part. 3899  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 15/11/2022  
Reg. gen. 13051 - Reg. part. 10619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di stima è relativo ad un edificio di vecchia realizzazione articolato su tre piani, terra primo e secondo, con destinazione commerciale al piano terra e con uffici e soffitta ai restanti piani.

La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per il cespite immobiliare stesso non sono state realizzate opere soggette ai provvedimenti amministrativi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modifiche ed alla Legge 23 dicembre 1994.n°724.

Destinazione urbanistica:Le particelle site nel comune di Orotelli e distinte al N.C.T. con i rispettivi dati catastali,Foglio 16 part.330 sub 1 part 649 sub3, hanno la seguente destinazione urbanistica: ricadono interamente in zona Centri di antica e prima formazione-Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell' ex art. 143 D.lgs 42/04 e succ.mod disciplinati dagli articoli 8,47,51,52,53,63,64,65 e 66 delle N.T.A del P.P.R (100%)

\_ricadono interamente in Zona Rg\_0- Aree studiate prive di potenziali rischi idrologici, disciplinate dalle N.T.A del PAI e del decreto 08 del 31/01/2018 (100%).

-ricadono interamente in zona D\_4. Aree di danno potenziale molto elevato, disciplinate dalle N.T.A del PAI e del decreto 08 del 31/01/2018 (100%).

-ricadono interamente in zona Rg2. Aree a rischio da frana medio, disciplinate dalle N.T.A del P.A.I (100%)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Orotelli, ho preso visione dei seguenti documenti che allegherò alla relazione di stima e riguardano la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima.

- Autorizzazione Edilizia ad eseguire lavori del 30 marzo 2005, Prot.1014, cat. 10 clas 12. Fasc.3.
- certificato di destinazione Urbanistica

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Eseguendo una attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato la planimetrie catastali e i dati relativi all' ultima Autorizzazione Edilizia ad eseguire lavori,non emergono difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Via Margherita  
Fabbricato civile, attualmente ad uso commerciale, costituito da tre piani fuori terra. Trovasi nella parte centrale del paese, raggiungibile attraverso strette vie che si diramano da Corso Vittorio Emanuele ,la direttrice principale (SS 537), su cui si è sviluppato in origine il paese. Non ci sono parcheggi al contorno, risulta in prossimità delle poste centrali .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 330, Sub. 1, Categoria C1, Graffato 649 - Fg. 16, Part. 649, Sub. 3, Categoria C1, Graffato 330Valore di stima del bene: € 165.449,20  
Si assume come parametro il prezzo a mq. di superficie convenzionale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Orotelli per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.  
Per superficie convenzionale si intende la superficie commerciale lorda 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 (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:
  - ) cantine e soffitte non collegate: da 0,10 a 0,25
  - ) cantine e soffitte collegate: da 0,20 a 0,50
  - ) balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
  - ) logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
  - ) terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
  - ) terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30

-) giardino entro i 30 mq:da 0,10 a 0,30

Fonti di informazione:

Catasto di Nuoro.

Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Ufficio tecnico del Comune di Orotelli.

Operatori del settore edilizi: Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Dorgali

Valutazione delle superfici :

La domanda di mercato, in zona per beni simili è pari all'offerta.

L'Unità immobiliare a destinazione d'uso Commerciale , risulta utilizzabile in modo autonomo, non è gravata da alcuna

servitù d'uso sulla conduzione degli impianti, idrico e fognario e dell'impianto elettrico allacciati alle reti esterne, ne risulta soggetta a spese condominiali .

Considerato inoltre:

- l'epoca di edificazione,precedente al 1967, il mediocre stato di conservazione, la posizione che risulta limitrofa

rispetto al centro ma pur sempre vicina alla zona dei servizi e con una discreta rete viaria che conduce alle diverse zone del Comune di Orotelli.

La valutazione è stata condotta col metodo comparativo sintetico, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene,inserendolo all'interno di un intervallo di valori ottenuto in base alle indagini in loco e presso gli operatori del settore. Bisogna evidenziare che ad oggi la valutazione oscilla tra 650.Euro/mq. e 750 Euro/mq.

Per immobili di non recente costruzione in funzione del tipo di finiture, della zona e della conformità dei locali, realizzati nel rispetto delle prescrizioni vigenti, abbiamo un valore medio di 700 euro al mq.(diconsi settecento/00)

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato civile<br>Orotelli (NU) - Via<br>Margherita | 223,58 mq                | 740,00 €/mq     | € 165.449,20       | 100,00%          | € 165.449,20 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 165.449,20 |

Valore di stima: € 165.449,20

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 33,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 110.850,96**

#### Coefficiente Vetustà

I coefficienti di Vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del "Borsino Immobiliare" presa in esame.

#### I coefficienti di vetustà

| anno | coefficiente | anno | coefficiente |
|------|--------------|------|--------------|
| 1    | 0,99         | 24   | 0,805        |
| 2    | 0,98         | 25   | 0,80         |
| 3    | 0,97         | 26   | 0,795        |
| 4    | 0,96         | 27   | 0,79         |
| 5    | 0,95         | 28   | 0,785        |
| 6    | 0,94         | 29   | 0,78         |
| 7    | 0,93         | 30   | 0,775        |
| 8    | 0,92         | 31   | 0,77         |
| 9    | 0,91         | 32   | 0,765        |
| 10   | 0,90         | 33   | 0,76         |
| 11   | 0,89         | 34   | 0,755        |
| 12   | 0,88         | 35   | 0,75         |
| 13   | 0,87         | 36   | 0,745        |
| 14   | 0,86         | 37   | 0,74         |
| 15   | 0,85         | 38   | 0,735        |
| 16   | 0,845        | 39   | 0,73         |
| 17   | 0,84         | 40   | 0,725        |
| 18   | 0,835        | 41   | 0,72         |
| 19   | 0,83         | 42   | 0,715        |
| 20   | 0,825        | 43   | 0,71         |
| 21   | 0,82         | 44   | 0,705        |
| 22   | 0,815        | 45   | 0,70         |
| 23   | 0,81         |      |              |

Calcoliamo: la vetustà per l'edificio in oggetto - Costruito prima del 1967:

Il valore della fascia anno 2023 pari ad € 700,00 al mq, andrà moltiplicato minimo per il coefficiente di vetustà 0,70 (siamo ad oltre 45anni dal 1967) da cui risulta  $700 \times 0,70 = 490,00$  €/mq. Un deprezzamento superiore al 30%.

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 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Piroddi Gianluca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 28/07/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia (Aggiornamento al 06/09/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Dati catastali (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 31/07/2023)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/09/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ricevute invio alle parti (Aggiornamento al 19/09/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Orotelli (NU) - Via Margherita  
Fabbricato civile, attualmente ad uso commerciale, costituito da tre piani fuori terra. Trovasi nella parte centrale del paese, raggiungibile attraverso strette vie che si diramano da Corso Vittorio Emanuele, la direttrice principale (SS 537), su cui si è sviluppato in origine il paese. Non ci sono parcheggi al contorno, risulta in prossimità delle poste centrali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 330, Sub. 1, Categoria C1, Graffato 649 - Fg. 16, Part. 649, Sub. 3, Categoria C1, Graffato 330  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è relativo ad un edificio di vecchia realizzazione articolato su tre piani, terra primo e secondo, con destinazione commerciale al piano terra e con uffici e soffitta ai restanti piani. La costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il cespite immobiliare stesso non sono state realizzate opere soggette ai provvedimenti amministrativi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modifiche ed alla Legge 23 dicembre 1994.n°724. Destinazione urbanistica:Le particelle site nel comune di Orotelli e distinte al N.C.T. con i rispettivi dati catastali, Foglio 16 part.330 sub 1 part 649 sub3, hanno la seguente destinazione urbanistica: ricadono interamente in zona Centri di antica e prima formazione-Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell' ex art. 143 D.lgs 42/04 e succ.mod disciplinati dagli articoli 8,47,51,52,53,63,64,65 e 66 delle N.T.A del P.P.R (100%) \_ricadono interamente in Zona Rg\_0- Aree studiate prive di potenziali rischi idrologici, disciplinate dalle N.T.A del PAI e del decreto 08 del 31/01/2018 (100%). -ricadono interamente in zona D\_4. Aree di danno potenziale molto elevato, disciplinate dalle N.T.A del PAI e del decreto 08 del 31/01/2018 (100%). -ricadono interamente in zona Rg2. Aree a rischio da frana medio, disciplinate dalle N.T.A del P.A.I (100%)

**Prezzo base d'asta: € 110.850,96**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.850,96**

| Bene N° 1 - Fabbricato civile              |   |            |           |
|--|---|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Orotelli (NU) - Via Margherita  |            |           |
| Diritto reale:                             |   | Quota      |           |
| Tipologia immobile:                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 330, Sub. 1,<br>Categoria C1, Graffato 649 - Fg.<br>16, Part. 649, Sub. 3, Categoria<br>C1, Graffato 330   | Superficie | 223,58 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile ad oggi utilizzato dagli esecutati, risulta in mediocre stato di conservazione, se non per la parte che riguarda il piano terra che è stato ristrutturato per potervi realizzare l'attività di commercio.  |            |           |
| Descrizione:                               | Fabbricato civile, attualmente ad uso commerciale, costituito da tre piani fuori terra. Trovasi nella parte centrale del paese, raggiungibile attraverso strette vie che si diramano da Corso Vittorio Emanuele ,la direttrice principale (SS 537), su cui si è sviluppato in origine il paese. Non ci sono parcheggi al contorno, risulta in prossimità delle poste centrali . |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.  |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI  |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** che si qualifica sorella della esecutata e dichiara che occupa il bene senza un titolo.  |            |           |