
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bandinu Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	10

Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	15

Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 19/03/2025, il sottoscritto Geom. Bandinu Giovanni, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 82 - 08024 - Nuoro (NU), email giovannibandinu64@gmail.com, PEC giovanni.bandinu@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 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 Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

TRATTASI DI APPARTAMENTO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

TRATTASI DI CANTINA POSTA IN FABBRICATO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

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)

AL SOPRALLUOGO E' EMERSO CHE I SIGNORI **** Omissis **** NON SONO PIU' CONIUGATI E CHE IL BENE E' DATO IN AFFITO CON REGOLARE CONTRATTO AL SIG. **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

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)

AL SOPRALLUOGO E' EMERSO CHE I SIGNORI **** Omissis **** NON SONO PIU' CONIUGATI E CHE IL BENE E' DATO IN AFFITO CON REGOLARE CONTRATTO AL SIG. **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

IL FABBRICATO SI AFFACCIA SU VIA VOLTA E DA UNA PARTE E' COSTRUITO SU TRE PIANI CON CARATTERISTICHE DI MINI CONDOMINIO (AL PIANO PRIMO ESISTE UN' ALTRA UNITA' IMMOBILIARE APPARTENENTE AD ALTRA DITTA, SUGLI ALTRI LATI CONFINA CON I MAPPALI 2078, 1786 E 2740

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

IL FABBRICATO SI AFFACCIA SU VIA VOLTA E DA UNA PARTE E' COSTRUITO SU TRE PIANI CON CARATTERISTICHE DI MINI CONDOMINIO (AL PIANO PRIMO ESISTE UN' ALTRA UNITA' IMMOBILIARE APPARTENENTE AD ALTRA DITTA, SUGLI ALTRI LATI CONFINA CON I MAPPALI 2078, 1786 E 2740

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,90 mq	78,08 mq	1	78,08 mq	2,70 m	TERRA
Balcone scoperto	14,45 mq	14,45 mq	0,25	3,61 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,69 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE PUO' ESSERE VENDUTA SEPARATAMENTE DA QUELLA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	38,30 mq	44,05 mq	0,50	22,02 mq	2,70 m	SEMINTERRAT O
Totale superficie convenzionale:				22,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1787, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 418,33 Piano TERRA
Dal 15/09/2003 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1787, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 418,33 Piano TERRA

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1787, Sub. 6 Categoria F3 Piano SEMINTERRATO
Dal 15/09/2003 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1787, Sub. 6

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 39,00 Superficie catastale 39,00 mq Rendita € 72,51 Piano SEMINTERRATO
--	--	---

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1787	3		A2	7	4,5	95,00 mq	418,33 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1787	6		C2	2	39,00	39,00 mq	72,51 €	SEMINTE RRATO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IL LOCALE CANTINA COME DESCRITTO NELLE SCHEDE CATASTALI, E' DESTINATO AD ABITAZIONE DI UNO DEI PROPRIETARI

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

ATTUALMENTE L' ABITAZIONE E' LOCATA AL **** Omissis **** IL LOCALE SEMINTERRATO E' ADIBITO AD ABITAZIONE DEL SIG. **** Omissis **** PUR ESSENDO URBANISTICAMENTE UNA CANTINA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

ATTUALMENTE L' ABITAZIONE E' IN USO AL SIG. **** Omissis **** PUR ESSENDO URBANISTICAMENTE UNA CANTINA

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

NESSUN PATTO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

NESSUN PATTO

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

IL FABBRICATO SI TROVA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE, E' ATTUALMENTE LOCATO ED E' PERFETTAMENTE AGIBILE. NON PRESENTA LACUNE VISTOSE CHE NE POSSANO LIMITARE L' UTILIZZO ABITATIVO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

IL FABBRICATO SI TROVA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE ED E' PERFETTAMENTE AGIBILE. NON PRESENTA LACUNE VISTOSE CHE NE POSSANO LIMITARE L' UTILIZZO ABITATIVO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

IL CORTILE E' COMUNE TRA LE DUE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI E' COMPOSTO IL FABBRICATO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

IL CORTILE E' COMUNE TRA LE DUE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI E' COMPOSTO IL FABBRICATO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

NEL FABBRICATO NON ESISTONO ATTUALMENTE SERVITU', USI CIVICI, CENSI ED OGNI ALTRO LIMITE GIURIDICO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

NEL FABBRICATO NON ESISTONO ATTUALMENTE SERVITU', USI CIVICI, CENSI ED OGNI ALTRO LIMITE GIURIDICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO SONO LE SEGUENTI:

- FONDAZIONI IN TRAVI CONTINUE DI CLS ARMATO;
 - ESPOSIZIONE DELLA FACCIATA PRINCIPALE AD OVEST;
 - L' ALTEZZA INTERNA UTILE E' DI m. 2,70;
 - STRUTTURE VERTICALI IN BLOCCHI DI CLS E CONTROFODERA IN MATTONE FORATO;
 - SOLAI IN LATERO CEMENTO DEL TIPO COMUNE;
 - SOLAIO SOPRASTANTE IN LATERO CEMENTO DEL TIPO COMUNE;
 - COPERTURA PIANO SUPERIORE CON TEGOLE SARDE (COPPI);
 - PAVIMENTAZIONI INTERNE IN PIASTRELLE DI CERAMICA, QUELLE ESTERNE CON PIASTRELLE ANTI GELIVE;
 - INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA E PERSIANE CON LAMELLE ORIENTABILI, INFISSI INTERNI IN ESSENZE LIGNEE;
 - SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PIANO TERRA, IN PIASTRELLE ANTIGELIVE;
 - IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO - FOGNARIO, CLIMATIZZAZIONE, PERFETTAMENTE FUNZIONANTI, MA NON PROVVISI DI CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA';
 - IL FABBRICATO E' DOTATO DI UN CORTILE ESCLUSIVI ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE;
 - POSTO AUTO ESCLUSIVI NEL CORTILE DI PROPRIETA';
 - PIANO SEMINTERRATO DESTINATO URBANISTICAMENTE A CANTINA MA USATO COME APPARTAMENTO
- **** Omissis ****;
- TINTEGGIATURE ESTERNE CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO SONO LE SEGUENTI:

- FONDAZIONI IN TRAVI CONTINUE DI CLS ARMATO;
 - ESPOSIZIONE DELLA FACCIATA PRINCIPALE AD OVEST;
 - L' ALTEZZA INTERNA UTILE E' DI m. 2,70;
 - STRUTTURE VERTICALI IN BLOCCHI DI CLS E CONTROFODERA IN MATTONE FORATO;
 - SOLAI IN LATERO CEMENTO DEL TIPO COMUNE;
 - SOLAIO SOPRASTANTE IN LATERO CEMENTO DEL TIPO COMUNE;
 - COPERTURA PIANO SUPERIORE CON TEGOLE SARDE (COPPI);
 - PAVIMENTAZIONI INTERNE IN PIASTRELLE DI CERAMICA, QUELLE ESTERNE CON PIASTRELLE ANTI GELIVE;
 - INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO CON VETRO CAMERA E PERSIANE CON LAMELLE ORIENTABILI, INFISSI INTERNI IN ESSENZE LIGNEE;
 - SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PIANO TERRA, IN PIASTRELLE ANTIGELIVE;
 - IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO - FOGNARIO, CLIMATIZZAZIONE, PERFETTAMENTE FUNZIONANTI, MA NON PROVVISI DI CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA';
 - IL FABBRICATO E' DOTATO DI UN CORTILE ESCLUSIVI ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE;
 - POSTO AUTO ESCLUSIVI NEL CORTILE DI PROPRIETA';
 - PIANO SEMINTERRATO DESTINATO URBANISTICAMENTE A CANTINA MA USATO COME APPARTAMENTO
- **** Omissis ****;
- TINTEGGIATURE ESTERNE CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2025
- Scadenza contratto: 30/05/2031

Stato della causa in corso per il rilascio

IL CONTRATTO DI AFFITTO AL **** Omissis **** E' STATO REGISTRATO IN DATA **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

IL LOCALE E' IN USO **** Omissis ****, COME UNICA ABITAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 15/09/2003	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2003 al 02/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORIGA	15/09/2003	470732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				6870	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NUORO	23/09/2003	6870	

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 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 15/09/2003	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2003 al 02/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LORIGA	15/09/2003	470732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				6870	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NUORO	23/09/2003	6870	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

NON SI CONOSCONO GLI ONERI DI CANCELLAZIONE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Oneri di cancellazione

NON SI CONOSCONO GLI ONERI DI CANCELLAZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO INIZIALMENTE SECONDO LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 139/02 DEL 02/09/2002 E SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA UNA PRATICA A SANATORIA CON PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 CHE OTTENEVA PARERE FAVOREVOLE MA NON SONO MAI STATI EFFETTUATI I VERSAMENTI DOVUTI E MAI RITIRATA DI CONSEGUENZA LA CONCESSIONE EDILIZIA. IL BENE ALLO STATO ATTUALE NON E' CONFORME

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO INIZIALMENTE SECONDO LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 139/02 DEL 02/09/2002 E SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA UNA PRATICA A SANATORIA CON PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 CHE OTTENEVA PARERE FAVOREVOLE MA NON SONO MAI STATI EFFETTUATI I VERSAMENTI DOVUTI E MAI RITIRATA DI CONSEGUENZA LA CONCESSIONE EDILIZIA. IL BENE ALLO STATO ATTUALE NON E' CONFORME

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

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.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 139 DEL 02/09/2002;

CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 MAI RILASCIATA

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.

IL FABBRICATO ATTUALMENTE NON E' CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, INFATTI AL PIANO TERRA ESISTE UNA DIVERSA SISTEMAZIONE INTERNA, SANABILE CON UNA MANCATA SCIA E COSTI VARIABILI TRA I €. 3000,00-5000,00;

AL PIANO SEMINTERRATO INVECE ESISTE ATTUALMENTE UN APPARTAMENTO IN USO AL SIGNOR **** Omissis ****, MA LA CUI DESTINAZIONE URBANISTICA E' QUELLA DI CANTINA. SECONDO LE NORME ATTUALI IL PIANO SEMINTERRATO NON PUO' ESSERE SANATO AD ABITAZIONE, IN QUANTO NON SONO CONTEMPLATI AUMENTI DI VOLUME. L' UNITA' IMMOBILIARE PUO ESSERE RIPRISTINATA NELLA SUA DESTINAZIONE ORIGINARIA, CON OPERE CHE POSSONO AVERE UNA INCIDENZA ECONOMICA PARI AD €. 10000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

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.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 139 DEL 02/09/2002;

CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 MAI RILASCIATA

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.

IL FABBRICATO ATTUALMENTE NON E' CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, INFATTI AL PIANO SEMINTERRATO INVECE ESISTE ATTUALMENTE UN APPARTAMENTO IN USO AL SIGNOR **** Omissis ****, MA LA CUI DESTINAZIONE URBANISTICA E' QUELLA DI CANTINA. SECONDO LE NORME ATTUALI IL PIANO SEMINTERRATO NON PUO' ESSERE SANATO AD ABITAZIONE, IN QUANTO NON SONO CONTEMPLATI AUMENTI DI VOLUME. L' UNITA' IMMOBILIARE PUO ESSERE RIPRISTINATA NELLA SUA DESTINAZIONE

ORIGINARIA, CON OPERE CHE POSSONO AVERE UNA INCIDENZA ECONOMICA PARI AD €. 10000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NESSUN VINCOLO CONDOMINIALE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NESSUN VINCOLO CONDOMINIALE

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 Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA

TRATTASI DI APPARTAMENTO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFIERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.366,00

Il valore di stima per ogni mq. costruito, e' stato desunto da diverse informazioni ottenute da ricerche effettuate su diverse banche dati pubbliche e da informazioni attinte direttamente sul mercato immobiliare della zona, che comporta alcune variazioni importanti a seconda delle caratteristiche costruttive e dell' ubicazione del bene. Il primo valore di riferimento e' stato desunto dalla banca dati dell' OMI dell' agenzia delle Entrate, che riporta valori variabili da €. 1400,00-€. 1700,00 per abitazioni in villino con finiture scadenti e nella zona D1 Periferia eccentrica. Le ulteriori informazioni ottenute hanno oprtato ad avere i riscontri di cui di seguito:

- Immobiliare.it da €. 1963,00-2249,00
- Requot €. 2070,00
- Borsino Immobiliare da €. 1231,00-1530,00
- Idealista.it €. 2125,00

Da informazioni sul mercato locale, si otteneva una valutazione a partire da €. 1300,00-1500,00 piu' vicina ai valori reali di riferimento. Pertanto si decide di utilizzare il valore di €. 1400,00/mq.

Dal valore così ottenuto, bisogna quindi defalcare il valore relativo ad eventauli sanatorie e quindi - €. 5.000,00 e quindi il valore di stima è pari a €. 99.366,00.

Si specifica inoltre che il bene allo stato attuale risulta non conforme

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1
TRATTASI DI CANTINA POSTA IN FABBRICATO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFIERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 30.828,00

Il valore di stima per ogni mq. costruito, e' stato desunto da diverse informazioni ottenute da ricerche effettuate su diverse banche dati pubbliche e da informazioni attinte direttamente sul mercato immobiliare della zona, che comporta alcune variazioni importanti a seconda delle caratteristiche costruttive e dell' ubicazione del bene. Il primo valore di riferimento e' stato desunto dalla banca dati dell' OMI dell' agenzia delle Entrate, che riporta valori variabili da €. 1400,00-€. 1700,00 per abitazioni in villino con finiture scadenti e nella zona D1 Periferia eccentrica. Le ulteriori informazioni ottenute hanno oprtato ad avere i riscontri di cui di seguito:

- Immobiliare.it da €. 1963,00-2249,00
- Requot €. 2070,00
- Borsino Immobiliare da €. 1231,00-1530,00
- Idealista.it €. 2125,00

Da informazioni sul mercato locale, si otteneva una valutazione a partire da €. 1300,00-1500,00 piu' vicina ai valori reali di riferimento. Pertanto si decide di utilizzare il valore di €. 1400,00/mq.

Dal valore così ottenuto, bisogna quindi defalcare il valore relativo ad eventauli sanatorie e quindi - €. 10.000,00 e quindi il valore di stima è pari a €. 20.828,00

Si specifica inoltre che il bene allo stato attuale risulta non conforme

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA,	81,69 mq	1.400,00 €/mq	€ 114.366,00	100,00%	€ 114.366,00

43, 08029, piano TERRA					
Bene N° 2 - Cantina Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1	22,02 mq	1.400,00 €/mq	€ 30.828,00	100,00%	€ 30.828,00
Valore di stima:					€ 145.194,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**** Omissis ****

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 17/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bandinu Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - grafici concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ Tavola del progetto - GRAFICI DI PROGETTO
- ✓ Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA
TRATTASI DI APPARTAMENTO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO INIZIALMENTE SECONDO LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 139/02 DEL 02/09/2002 E SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA UNA PRATICA A SANATORIA CON PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 CHE OTTENEVA PARERE FAVOREVOLE MA NON SONO MAI STATI EFFETTUATI I VERSAMENTI DOVUTI E MAI RITIRATA DI CONSEGUENZA LA CONCESSIONE EDILIZIA. IL BENE ALLO STATO ATTUALE NON E' CONFORME
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1
TRATTASI DI CANTINA POSTA IN FABBRICATO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO E' STATO EDIFICATO INIZIALMENTE SECONDO LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 139/02 DEL 02/09/2002 E SUCCESSIVAMENTE E' STATA PRESENTATA UNA PRATICA A SANATORIA CON PRAT. 603/11 DEL 25/10/2011 PROT. 21152 CHE OTTENEVA PARERE FAVOREVOLE MA NON SONO MAI STATI EFFETTUATI I VERSAMENTI DOVUTI E MAI RITIRATA DI CONSEGUENZA LA CONCESSIONE EDILIZIA. IL BENE ALLO STATO ATTUALE NON E' CONFORME

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	81,69 mq
Stato conservativo:	IL FABBRICATO SI TROVA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE, E' ATTUALMENTE LOCATO ED E' PERFETTAMENTE AGIBILE. NON PRESENTA LACUNE VISTOSE CHE NE POSSANO LIMITARE L' UTILIZZO ABITATIVO		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA, 43, 08029, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1787, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	22,02 mq
Stato conservativo:	IL FABBRICATO SI TROVA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE ED E' PERFETTAMENTE AGIBILE. NON PRESENTA LACUNE VISTOSE CHE NE POSSANO LIMITARE L' UTILIZZO ABITATIVO		
Descrizione:	TRATTASI DI CANTINA POSTA IN FABBRICATO EDIFICATO SECONDO I CRITERI DI MINI CONDOMINI, ESSO SI COLLOCA IN UN' AREA SEMIPERIFERICA, IL CUI ACCESSO E' GARANTITO DA UNA STRADA, LA VIA VOLTA, ATTUALMENTE NON ULTIMATA. INFATTI ESSA E' ANCORA STERRATA, CON IMPIANTI PUBBLICI DI ILLUMINAZIONE NON COMPLETI. IL FABBRICATO NELLE DUE UNITA' INTERESSATE, NON E' COERENTE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	IL LOCALE E' IN USO **** Omissis ****, COME UNICA ABITAZIONE		