
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zizi Antonio Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2.....	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.152,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 92.568,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO.....	24
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO.....	24



INCARICO

All'udienza del 23/12/2021, il sottoscritto Ing. Zizi Antonio Giovanni, con studio in Via Giovanni Nonnis, 69 - 08100 - Nuoro (NU), email ga.zizi@tiscali.it, PEC antoniogiovanni.zizi@ingpec.eu, Tel. 340 324 37 06, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2022 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 Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO

DESCRIZIONE

L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, L'appartamento è posto al Piano Primo di un'immobile, con un accesso attraverso un cortile ad uso esclusivo. L'appartamento oltre al piano Primo vi è un secondo piano ricavato nel sottotetto utilizzato come locali di sgombero. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Relazione Notarile, le trascrizioni nel ventennio sono complete.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Un lato confina con la Via Rio Mannu, sul Lato SX e metà del lato posteriore **** Omissis ****, sul Lato DX e metà del Lato Posteriore **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	84,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	PRIMO
Sottotetto	24,00 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	2,25 m	SECONDO
Cortile	70,00 mq	70,00 mq	0,18	12,60 mq	0,00 m	TERRA - PRIMO
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				101,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	996	2		A2	6	6	94 mq	325,37 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

E' accertata la corrispondenza catastale tra il bene pignorato, la Visura Catastale storica e la proprietà del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è nella disponibilità della Famiglia **** Omissis ****, pertanto ad oggi è abitualmente vissuto, è rifinito con buona qualità e in un buon stato conservativo.

PARTI COMUNI



Tra la parte commerciale e l'immobile adibito ad abitazione, non vi sono parti in comune, quello che ad oggi è condiviso è l'impianto di riscaldamento centralizzato, attraverso una caldaia posta nella proprietà della abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono:

Struttura mista in muratura e elementi in c.a., i solai prefabbricati in c.a. tipo bausta, murature esterne in blocchi di cld, la copertura del tetto con manto di tegole "coppi", i tramezzi in muratura di mattoni laterizi, gli intonaci con malta cementizia con finitura al frettazzo, la finitura dei prospetti con intonaco e rivestimento in pietra, i pavimenti con piastrelle di grès e cotto, infissi in legno, impianto elettrico sottobraccio con frutti tipo LIVING BT, impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo (5 Marzo 2022) risulta occupato dal Figlio **** Omissis **** in modo abituale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993 al 20/10/2008	**** Omissis ****	ACQUISTO TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONINO SAU	23/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/1993	9354	7331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2008	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Mutuo Fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianni Fancello			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2008	1995	1913
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2011	**** Omissis ****	IPOTECA LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/07/2011	7216	1400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2021	**** Omissis ****	Pignoramento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario	07/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Nuoro	07/08/2021	9850	7790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non ci sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a NUORO il 20/10/2008
Reg. gen. 11995 - Reg. part. 1913
Quota: 50%



Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Contributi
Iscritto a Nuoro il 07/07/2011
Reg. gen. 7216 - Reg. part. 1400
Quota: 50%
Importo: € 67.949,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 24/10/2017
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 8279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 23/09/2021
Reg. gen. 9850 - Reg. part. 7790
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia N. 30 del 1994 Pratica Edile N. 143/3, Protocollo N. 104 del 24 Gennaio 1994

Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera N. 30 del 1994 del 29 Aprile 1994

Richiesta di Cambio di destinazione d'uso del Locale Deposito Cantina a Locale Commerciale, Commissione Edilizia seduta N. 156/1 del 28 Ottobre 1996

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Alla data del sopralluogo 5 Marzo 2022, si è riscontrata la realizzazione di un solaio, come prolungamento del terrazzino di accesso all'appartamento posto al Piano Primo.

Risulta una Volumetria in eccesso di Mc. 21,6, per una superficie coperta di Mq. 11

Dal progetto si evince che la volumetria disponibile è stata utilizzata, pertanto si rende necessaria la demolizione del solaio, il conferimento in discarica degli inerti e il

ripristino del balcone come da progetto.

La valutazione economica dell'intervento è stata fatta attraverso una azienda che opera nel campo della edilizia privata.

Il costo dell'intervento è stimato in € 2.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO

DESCRIZIONE

L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, il locale commerciale si compone di Piano Terra e Piano Seminterrato, oggi adibito a Circolo Privato.

L'immobile si presenta ben rifinito ed ampio, con una buona capacità ricettiva.

Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato, anche se risente del numero ridotto di residenti, pertanto con una economia ridotta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Relazione Notarile, le trascrizioni nel ventennio sono complete.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Un lato confina con la Via Rio Mannu, sul Lato SX e metà del lato posteriore **** Omissis ****, sul Lato DX e metà del Lato Posteriore **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE	190,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	2,70 m	PT + PS
Totale superficie convenzionale:				228,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale si compone di Piano Terra e Piano Seminterrato, entrambi con destinazione d'uso commerciale. Al piano Seminterrato si accede attraverso una scala interna dal Piano Terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	996	1		C1	8	140	151 mq	1373 €	SEM-T	

Corrispondenza catastale

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

E' accertata la corrispondenza catastale tra il bene pignorato, la Visura Catastale storica e la proprietà del bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono:

Struttura mista in muratura e elementi in c.a., i solai prefabbricati in c.a. tipo bausta, murature esterne in blocchi di cld, la copertura del tetto con manto di tegole "coppi", i tramezzi in muratura di mattoni laterizi, gli intonaci con malta cementizia con finitura al frettazzo, la finitura dei prospetti con intonaco e rivestimento in pietra, i pavimenti con piastrelle di grès e cotto, infissi in legno e alluminio, impianto elettrico sottobraccio con frutti tipo LIVING BT, impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993 al 20/10/2008	**** Omissis ****	ACQUISTO TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONINO SAU	23/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/1993	9354	7331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2008	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Mutuo Fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianni Fancello			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2008	1995	1913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2011	**** Omissis ****	IPOTECA EGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			07/07/2011	7216	1400
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2021	**** Omissis ****	Pignoramento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario	07/08/2021		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Nuoro	07/08/2021	9850	7790
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non ci sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 24/10/2017
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 8279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 23/09/2021
Reg. gen. 9850 - Reg. part. 7790
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

Concessione Edilizia N. 30 del 1994 Pratica Edile N. 143/3, Protocollo N. 104 del 24 Gennaio 1994

Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera N. 30 del 1994 del 29 Aprile 1994

Richiesta di Cambio di destinazione d'uso del Locale Deposito Cantina a Locale Commerciale, Commissione Edilizia seduta N. 156/1 del 28 Ottobre 1996

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.

Nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che l'altezza del Piano Seminterrato è pari a 2,63 Metri rispetto ai 2,80 Metri di Progetto.

Si evidenzia che l'altezza misurata risulta inferiore all'altezza richiesta di 2,70 Metri, con tolleranza del 2%.

Si evidenzia che il Piano seminterrato allo stato attuale non risulta possibile il rilascio del Certificato di Abitabilità.



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.

Il bene pignorato è composto da un immobile di civile abitazione e da un locale commerciale, che sorgono sul medesimo lotto. I due beni sono indipendenti, pertanto al fine di rendere maggiormente possibile una vendita è preferibile differenziare con lotti separati i due beni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO
L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, L'appartamento è posto al Piano Primo di un'immobile, con un accesso attraverso un cortile ad uso esclusivo. L'appartamento oltre al piano Primo vi è un secondo piano ricavato nel sottotetto utilizzato come locali di sgombero. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.440,00
Il paese di Ollolai dato il numero di abitanti molto esiguo, non è presente una attività di intermediazione immobiliare, pertanto l'unico riferimento possibile è offerto dalla banca dati dell' OMI, presente all'interno della Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO	101,92 mq	750,00 €/mq	€ 76.440,00	100,00%	€ 76.440,00
Valore di stima:					€ 76.440,00

Valore di stima: € 76.440,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 61.152,00

Il paese di Ollolai dato il numero di abitanti molto esiguo, non è presente una attività di intermediazione immobiliare, pertanto l'unico riferimento possibile è offerto dalla banca dati dell' OMI, presente all'interno della Agenzia delle Entrate.

Si è applicata una riduzione del 20%, tenendo in considerazione il difficile interessamento da parte di un potenziale cliente, dovuto al continuo spopolamento dei paesi dell'entroterra, tra l'altro paesi limitrofi come Gavoi risultano di maggiore interesse.

Nella riduzione sono compresi gli oneri per la rimozione dell'abuso.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO

L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, il locale commerciale si compone di Piano Terra e Piano Seminterrato, oggi adibito a Circolo Privato. L'immobile si presenta ben rifinito ed ampio, con una buona capacità ricettiva. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato, anche se risente del numero ridotto di residenti, pertanto con una economia ridotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 132.240,00

Il paese di Ollolai dato il numero di abitanti molto esiguo, non è presente una attività di intermediazione immobiliare, pertanto l'unico riferimento possibile è offerto dalla banca dati dell' OMI, presente all'interno della Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO	228,00 mq	580,00 €/mq	€ 132.240,00	100,00%	€ 132.240,00
Valore di stima:					€ 132.240,00



Valore di stima: € 132.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 92.568,00

Il paese di Ollolai dato il numero di abitanti molto esiguo, non è presente una attività di intermediazione immobiliare, pertanto l'unico riferimento possibile è offerto dalla banca dati dell' OMI, presente all'interno della Agenzia delle Entrate.

Un locale commerciale accresce il suo valore in funzione della utenza potenziale che gravita in quel paese o città. Riferendoci a Ollolai, con un numero di abitanti pari a 1200, sicuramente l'utenza è fortemente ridotto, quindi il locale commerciale è poco ricercato.

Ricordiamo inoltre che il Comune di Ollolai è stato promotore della vendita di case a 1 euro, chiaramente con precisi vincoli connessi con l'acquisto, di fatto conferma l'esodo continuo dal paese verso altre città di maggior interesse.

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 11/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zizi Antonio Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione N. 30/94 Pratica Edile 143/3 (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante in corso d'opera Verbale N. 146/3 (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Cambio di destinazione d'uso Commissione Edilizia seduta N. 156/1 del 28 Ottobre 1996 (Aggiornamento al 26/02/2022)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accertamento della proprietà immobiliare (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto approvato con la richiesta di variante (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 01 (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 02 (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 01 Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 02 Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO
L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, L'appartamento è posto al Piano Primo di un'immobile, con un accesso attraverso un cortile ad uso esclusivo. L'appartamento oltre al piano Primo vi è un secondo piano ricavato nel sottotetto utilizzato come locali di sgombero. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.152,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO
L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, il locale commerciale si compone di Piano Terra e Piano Seminterrato, oggi adibito a Circolo Privato. L'immobile si presenta ben rifinito ed ampio, con una buona capacità ricettiva. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato, anche se risente del numero ridotto di residenti, pertanto con una economia ridotta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.568,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.152,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	101,92 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è nella disponibilità della Famiglia **** Omissis ****, pertanto ad oggi è abitualmente vissuto, è rifinito con buona qualità e in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, L'appartamento è posto al Piano Primo di un'immobile, con un accesso attraverso un cortile ad uso esclusivo. L'appartamento oltre al piano Primo vi è un secondo piano ricavato nel sottotetto utilizzato come locali di sgombero. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo (5 Marzo 2022) risulta occupato dal Figlio **** Omissis **** in modo abituale.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.568,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ollolai (NU) - Via Rio Mannu, edificio 01, piano TERRA + PIANO SEMINTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 996, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	228,00 mq
Descrizione:	L'immobile sorge su una delle vie principali del paese, il locale commerciale si compone di Piano Terra e Piano Seminterrato, oggi adibito a Circolo Privato. L'immobile si presenta ben rifinito ed ampio, con una buona capacità ricettiva. Ollolai è un paese molto piccolo con circa 1300 abitanti, pertanto i servizi primari sono tutti facilmente raggiungibili. Il paese si presenta ben curato, anche se risente del numero ridotto di residenti, pertanto con una economia ridotta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLLOLAI (NU) - VIA RIO MANNU, EDIFICIO 01, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 24/10/2017
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 8279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 23/09/2021
Reg. gen. 9850 - Reg. part. 7790
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OLLOLAI (NU) - VIA RIO MANNU, EDIFICIO 01, PIANO TERRA + PIANO SEMINTERRATO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 24/10/2017
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 8279
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 23/09/2021
Reg. gen. 9850 - Reg. part. 7790
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

