

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2021 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 .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 09/08/2022, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos (Coord. Geografiche: 40,4415130, 9,7669376)

## DESCRIZIONE

---

Laboratorio per arti e mestieri (C3) sito in Orosei (NU) Località Rio Sos Alinos al piano sotterraneo 1°, di mq. 85, distinto in catasto con foglio 7 particella 1512 sub 1.  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 superficie catastale mq.84 Rendita di Euro 417,04.

Presenza di ampio parcheggio e servizi nelle vicinanze (bar, ristoranti, farmacia,) e vicinissimo alla spiaggia di Cala Liberotto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos

## 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)

Detto immobile è pervenuto al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 24.06.1997  
in notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Siniscola (NU) rep. n. 1249, trascritto il 28.06.1997 ai nn. 4656/3603, da potere



per la quota pari ad 1/3 di piena proprietà e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ( ) codice fiscale ( ) per la quota pari ad 2/3 di piena proprietà. - codice fiscale

## CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina con i sub 2 dello stesso mappale, con Vico 2' Sa Conzola.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	83,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	3,00 m	T
Loggia	13,39 mq	13,39 mq	0,70	9,37 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1997 al 30/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1 Categoria F3
Dal 30/05/1997 al 24/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 85 Rendita € 417,04 Piano S1
Dal 24/06/1997 al 28/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 85 Superficie catastale 84 mq Rendita € 417,04 Piano S1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Partita 1000734 Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 superficie



catastale mq.84 Rendita di Euro 417,04 Ditta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a  
Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali Terreni Correlati Codice Comune G119 - Foglio 7 - Particella 1512

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1997

CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Partita 1000734 Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 Rendita di Euro 417,04

Situazione degli intestati dal 24/06/1997: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a - Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 24/06/1997 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede SINISCOLA (NU) Repertorio n. 1249 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2487.1/1997 in atti dal 03/11/1998

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/05/1997 in atti dal 30/05/1997 UNITA' IN CORSO

DI COSTRUZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE (n. A00587.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1997

CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Partita 1000587 Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, F3

Situazione degli intestati dal 31/01/1997: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a

Comproprietario per 2/3 fino al 24/06/1997 -

- Comproprietario per 1/3 fino al 24/06/1997

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 31/01/1997 in atti dal 31/01/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 127.1/1997)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1512	1		C3	7	85	84 mq	417,04 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

nessuno



## PATTI

---

nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

Si segnala la presenza del boiler elettrico, e si specifica un buono stato relativamente a pareti, pavimento, placcaggi, sanitari.

Nell'ambiente denominato "locale di lavorazione" sono assenti la finestra e la porta finestra che danno verso l'esterno e sono presenti solo le persiane; manca anche la finestra che da sul cavedio; negli altri ambienti sono presenti gli infissi (vasistas e portafinestra) che si affacciano sul cavedio e all'esterno.

Non sono presenti pompa di calore; è presente un forno a legna; non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto elettrico ma è risultato funzionante e dotato di quadro luci/prese.

Nel complesso l'immobile presenta uno stato manutentivo sufficiente.

## PARTI COMUNI

---

nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nessuno

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio, a pianta irregolare, costituito da tre corpi di fabbrica con superficie coperta totale di mq. 148.00 risulta essere articolato su tre livelli per quanto riguarda i primi due corpi di fabbrica (piano Interrato, piano Terra e Primo piano) e su due livelli per quanto riguarda il terzo corpo di fabbrica.

I tre corpi di fabbrica risultano essere simmetrici rispetto ai muri divisorii centrali e posti, rispettivamente ad una differenza di quota di circa 1,00 mt, per quanto riguarda il corpo di fabbrica posto verso il fronte strada e di circa 0.30 cm per quanto riguarda gli altri due.

### DATI TECNICI

- La muratura portante in elevazione è in blocchi di calcestruzzo 30x20x40 messi in opera con malta cementizia e con pilastri in cemento armato delle dimensioni di cm è 30x30;
- tamponatura contro pareti esterne e tramezzi interni in mattoni forati 8x15x30 disposti di coltello;
- le scale esterne in cemento armato ;
- solaio del tipo misto, formato da travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio h16, la caldaia di spessore cm. 4 in conglomerato cementizio;
- la copertura a falde inclinate con tetto a padiglione.
- Il manto di copertura in tegole curve del tipo coppi con canali di gronda in c.a., realizzati in opera , opportunamente bitumati nella parte interna e collegati con tubi di scarico in ghisa sfusa del diametro di cm . 10.
- L'intonaco interno ed esterno è del tipo civile, finito con una mano di pastina fine e grassello, con tinte tenui chiare.
- I pavimenti in monocottura di prima scelta , nei bagni e nelle cucine sono stati previsti fino ad un ' altezza di



1,80

dei rivestimenti con piastrelle in gres ceramico, i sanitari dei bagni in porcellana di prima scelta con bidet, water, vasca, doccia e lavabo.

- L' impianto idrico interno ed esterno in tubi zincati da 3/4" e 1/2" tipo Menesmen, gli scarichi delle acque bianche e nere, in tubi di gres ceramico sigillati, affluiranno tramite pozzetti alla rete comunale.

- L'impianto elettrico realizzato con fili di rame di adeguata sezione, entro tubi di plastica di diametro di mm 11,00

sottotraccia e dotato di interruttore magnetotermico e salvavita, il tutto rispondente alle norme CEI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2003

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 625,00

Dati estrapolati dal contratto di affitto registrato a Nuoro il 08/11/2002 al n. 295 serie 2°  
Repertorio n. 1822 Racc. n. 746

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dà e concede a Titolo di affitto alla società

- L'affitto avrà inizio in data 1° gennaio 2003 ed avrà la durata anni 3 (tre) venendo così a cessare col giorno 31 dicembre 2005.

- Le parti convengono che alla scadenza del termine di durata, il presente Contratto si rinnoverà tacitamente di anno in anno salvo il diritto di recesso da esercitarsi dalla parte a mezzo di comunicazione scritta da inviare all'altra parte

a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, entro tre mesi dalla scadenza.

- Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento).

- Attualmente non c'è stata alcuna comunicazione di recesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/06/1997 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita



28/10/2022	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Lomonte Paolo	24/06/1997	1249	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Siniscola	28/06/2007	4656	3603
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 28/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Siniscola il 10/10/2008  
 Reg. gen. 11787 - Reg. part. 1874  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 5,93 %  
 Rogante: Notaio Lomonte Paolo  
 Data: 07/10/2008  
 N° repertorio: 9030  
 N° raccolta: 4697  
 Note: IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10.10.2008 ai nn. 11787/1874, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.10.2008 ai rogiti del Notaio Lomonte Paolo da Siniscola, rep. n° 9030/4697, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo 156 e contro il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 ) il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per un montante ipotecario di € 200.000,00



ed un capitale di € 100.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Laboratorio per arti e mestieri (C3) in Orosei foglio 7 particella 1512 sub.1

- **IPOTECA LEGALE**, derivante da art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999 nuova formulaz. del dpr 602/73 del 08.01.2009, rep. n° 9/2009  
Iscritto a Nuoro il 20/01/2009  
Reg. gen. 594 - Reg. part. 62  
Quota: 1/1  
Importo: € 103.023,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 51.511,82  
Data: 08/01/2009  
N° repertorio: 9  
N° raccolta: 2009  
Note: IPOTECA LEGALE, iscritta il 20.01.2009 ai nn. 594/62, nascente da art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999 nuova formulaz. del dpr 602/73 del 08.01.2009, rep. n° 9/2009, a favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA con sede in Sassari - codice fiscale 01667270928, domicilio ipotecario eletto Corso Garibaldi N. 90 Nuoro e contro il signor ) nato a il codice fiscale per un montante ipotecario di € 103.023,64 ed un capitale di € 51.511,82 avente per oggetto piena proprietà di Laboratorio per arti e mestieri (C3) in Orosei foglio 7 particella 1512.

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Nuoro il 07/12/2021  
Reg. gen. 13110 - Reg. part. 10304  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 07.12.2021 ai nn. 13110/10304, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.11.2021, Unep Tribunale di Nuoro, rep. n°463, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ) il codice fiscale avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Laboratorio per arti e mestieri (C3) in Orosei foglio 7 particella 1512 sub.1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### Art.72 - Zona C - Espansioni recenti

1. La Zona classificate C è prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento alle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui ai precedenti art. 68 e 69.
2. La Zona C è suddivisa nelle Sottozone C1-Espansioni pianificate e nelle Sottozone C2-Espansioni in programma.

### Art. 72.1 - Sottozone C1 - Espansioni pianificate

Come risulta dagli atti dell'Amministrazione Comunale e sulla base delle informazioni acquisite presso gli organi tecnici che hanno compito d'istruttoria nel procedimento di approvazione del PUC, sono in fase di completamento le seguenti Sottozone C1.13 P.P. Sos Alinos.



#### Art. 72.2 -Sottozone Cl -Espansioni pianificate -Disposizioni 1.

Le Sottozone di cui all'elenco nel precedente articolo appartengono all'impianto del PRG originario o introdotte da successive varianti e sono già assoggettate a strumenti di attuazione. Per esse valgono le prescrizioni di cui ai PdiL secondo quanto contenuto negli elaborati approvati e nelle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale di cui si riportano gli estremi. Sarà cura degli organi tecnici della AC verificare la corrispondenza dei dati. Di seguito si riportano le norme di carattere generale valide per dette Zone: a) Destinazione d'uso: Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona. b) Strumento di attuazione -Intervento urbanistico preventivo: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati; c) Indice di fabbricabilità territoriale: Cl.I, Cl.2, Cl.3, Cl.4, Cl.5, Cl.6, Cl.7, Cl.IO, Cl.II, Cl.12, Cl.13 non superiore a 1,00 mc./mq.; Cl.9 non superiore a 1,20 mc/mq; Cl.8 non superiore a 1,50 mc/mq; d) Indice di copertura: non superiore 0,30 mq/mq.; e) Superficie minima del lotto: da Cl.I a Cl.12 non inferiore a mq. 400; Cl.13 non inferiore a mq. 500; f) Attrezzature: mq. 18,00 x abitante; g) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67 = mq. 2,50;

h) Altezza degli edifici: da Cl.I a Cl.12 non superiore a ml 6,50; Cl.13 non superiore a ml. 6,00;

i) Distacchi dagli edifici: non inferiore a ml. 10,00 salve le costruzioni in aderenza;

j) Distanza dal ciglio stradale: da Cl.I a Cl.12 non inferiore a ml. 5,00; Cl.13 con inferiore a m. 3,00;

k) Lunghezza massima dei prospetti: non superiore a m. 40,00;

l) Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989 per le residenze; nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e produttive in genere;

m) Verde privato. Nelle nuove costruzioni il verde privato non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva del lotto.

2. Le Sottozone C in fase di attuazione appartenenti all'impianto del PRG previgente dovranno essere attuate secondo gli strumenti attuativi e delle convenzioni stipulate, nel rispetto dell'assetto stabilito, per ciascuna Sottozona in detti

Piani Attuativi. Gli organi tecnici della Amministrazione Comunale, al fine del rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni, dovranno constatare l'esistenza delle opere necessarie a garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi, ossia la realizzazione in corso secondo le previsioni progettuali, nonché la cessione da parte dei proponenti alla Amministrazione Comunale delle aree per servizi preventivamente individuate.

3. Nel caso di PdiL per i quali è stato previsto il convenzionamento per stralci, è consentito il completamento delle previsioni con convenzioni da stipulare a termini di legge nel rispetto dei parametri stabiliti e assicurando che la cessione delle aree per servizi avvenga secondo quanto indicato nel Piano approvato, nonché sia garantita nei modi di legge, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti lottizzanti.

4. Sono ammesse varianti agli strumenti attuativi solo ed esclusivamente per una diversa dislocazione delle aree per servizi, ferme restando le quantità minime di 18 mq/ab.

5. Non sono ammesse varianti agli strumenti attuativi relativi a previsioni di assetto che connettano contigue Sottozone qualora vanifichino gli obiettivi di integrazione previsti, ossia di collegamenti viari, di piazze ed aree verdi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione edilizia 20/11/1996 n° 91

- Variante 18/06/1997 n° 70



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuno

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos Laboratorio per arti e mestieri (C3) sito in Orosei (NU) Località Rio Sos Alinos al piano sotterraneo 1°, di mq. 85, distinto in catasto con foglio 7 particella 1512 sub 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 superficie catastale mq.84 Rendita di Euro 417,04. Presenza di ampio parcheggio e servizi nelle vicinanze (bar, ristoranti, farmacia,) e vicinissimo alla spiaggia di Cala Liberotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1, Categoria C3 Valore di stima del bene: € 160.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione:  $V_x = (SV / Sp) S_{px}$  dove  $V_x$  è il valore dell'immobile oggetto della stima,  $SV$  è la somma dei valori trovati per immobili simili,  $Sp$  è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,  $px$  è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace riportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse valori compresi tra un massimo di €/mq. 2200,00 a un minimo di €/mq. 1800,00 in considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della destinazione "COMMERCIALE". Per l'immobile oggetto della stima, anche in considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 2015,88.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Laboratorio Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos	79,37 mq	2.015,88 €/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
Valore di stima:					€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile, nella configurazione attuale, è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione:  $V_x = (SV / Sp) S_{px}$  dove  $V_x$  è il valore dell'immobile oggetto della stima,  $SV$  è la somma dei valori trovati per immobili simili,  $Sp$  è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,  $S_{px}$  è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile o commerciale. Tuttavia, le informazioni raccolte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, prendono in considerazione un valore di mercato riferito alla superficie lorda e riportano per la zona di interesse valori compresi tra un massimo di €/mq. 2200,00 a un minimo di €/mq. 1800,00 in considerazione di uno stato conservativo "NORMALE" e della tipologia della destinazione "COMMERCIALE". Per l'immobile oggetto della stima, anche in considerazione del suo stato di conservazione, appare congruo e prudentiale attribuire il valore pari a €/mq. 2015,88.

Tale valore di stima è da riferirsi alla vendita del fabbricato pignorato così come si presenta nello stato attuale.

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.

Sassari, li 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Meloni Andrea



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos  
Laboratorio per arti e mestieri (C3) sito in Orosei (NU) Località Rio Sos Alinos al piano sotterraneo 1°, di mq. 85, distinto in catasto con foglio 7 particella 1512 sub 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 superficie catastale mq.84 Rendita di Euro 417,04. Presenza di ampio parcheggio e servizi nelle vicinanze (bar, ristoranti, farmacia,) e vicinissimo alla spiaggia di Cala Liberotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1, Categoria C3 Destinazione urbanistica: Art.72 - Zona C - Espansioni recenti 1. La Zona classificate C è prevalentemente destinate alla residenza. Gli usi ammessi con riferimento alle presenti norme sono quelli dei Gruppi 1 e 2 di cui ai precedenti art. 68 e 69. 2. La Zona C è suddivisa nelle Sottozone C1- Espansioni pianificate e nelle Sottozone C2-Espansioni in programma. Art. 72.1 - Sottozone C1 - Espansioni pianificate Come risulta dagli atti dell'Amministrazione Comunale e sulla base delle informazioni acquisite presso gli organi tecnici che hanno compito d'istruttoria nel procedimento di approvazione del PUC, sono in fase di completamento le seguenti Sottozone C1.13 P.P. Sos Alinos. Art. 72.2 -Sottozone C1 -Espansioni pianificate -Disposizioni 1. Le Sottozone di cui all'elenco nel precedente articolo appartengono all'impianto del PRG originario o introdotte da successive varianti e sono già assoggettate a strumenti di attuazione. Per esse valgono le prescrizioni di cui ai PdiL secondo quanto contenuto negli elaborati approvati e nelle convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale di cui si riportano gli estremi. Sarà cura degli organi tecnici della AC verificare la corrispondenza dei dati. Di seguito si riportano le norme di carattere generale valide per dette Zone: a) Destinazione d'uso: Residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona. b) Strumento di attuazione -Intervento urbanistico preventivo: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati; c) Indice di fabbricabilità territoriale: Cl.I, Cl.2, Cl.3, Cl.4, Cl.5, Cl.6, Cl.7, Cl.IO, Cl.II, Cl.12, Cl.13 non superiore a 1,00 mc./mq.; Cl.9 non superiore a 1,20 mc/mq; Cl.8 non superiore a 1,50 mc/mq; d) Indice di copertura: non superiore 0,30 mq/mq.; e) Superficie minima del lotto: da Cl.I a Cl.12 non inferiore a mq. 400; Cl.13 non inferiore a mq. 500; f) Attrezzature: mq. 18,00 x abitante; g) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67 = mq. 2,50; h) Altezza degli edifici: da Cl.I a Cl.12 non superiore a ml 6,50; Cl.13 non superiore a ml. 6,00; i) Distacchi dagli edifici: non inferiore a ml. 10,00 salve le costruzioni in aderenza; j) Distanza dal ciglio stradale: da Cl.I a Cl.12 non inferiore a ml. 5,00; Cl.13 con inferiore a m. 3,00; k) Lunghezza massima dei prospetti: non superiore a m. 40,00; l) Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989 per le residenze; nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, per le attività commerciali, direzionali, turistico ricettive e produttive in genere; m) Verde privato. Nelle nuove costruzioni il verde privato non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva del lotto. 2. Le Sottozone C in fase di attuazione appartenenti all'impianto del PRG previgente dovranno essere attuate secondo gli strumenti attuativi e delle convenzioni stipulate, nel rispetto dell'assetto stabilito, per ciascuna Sottozona in detti Piani Attuativi. Gli organi tecnici della Amministrazione Comunale, al fine del rilascio dei titoli abilitativi alle trasformazioni, dovranno constatare l'esistenza delle opere necessarie a garantire l'accesso agli edifici e l'allaccio ai pubblici servizi, ossia la realizzazione in corso secondo le previsioni progettuali, nonché la cessione da parte dei proponenti alla Amministrazione Comunale delle aree per servizi preventivamente individuate. 3. Nel caso di PdiL per i quali è stato previsto il convenzionamento per stralci, è consentito il completamento delle previsioni con convenzioni da stipulare a termini di legge nel rispetto dei parametri stabiliti e assicurando che la



cessione delle aree per servizi avvenga secondo quanto indicato nel Piano approvato, nonché sia garantita nei modi di legge, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti lottizzanti. 4. Sono ammesse varianti agli strumenti attuativi solo ed esclusivamente per una diversa dislocazione delle aree per servizi, ferme restando le quantità minime di 18 mq/ab. 5. Non sono ammesse varianti agli strumenti attuativi relativi a previsioni di assetto che connettano contigue Sottozone qualora vanifichino gli obiettivi di integrazione previsti, ossia di collegamenti viari, di piazze ed aree verdi.

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Orosei (NU) - Vico 2' Sa Conzola, 13 C, 08028 Sos Alinos		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1512, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	79,37 mq
Stato conservativo:	Si segnala la presenza del boiler elettrico, e si specifica un buono stato relativamente a pareti, pavimento, placcaggi, sanitari. Nell'ambiente denominato "locale di lavorazione" sono assenti la finestra e la porta finestra che danno verso l'esterno e sono presenti solo le persiane; manca anche la finestra che da sul cavedio; negli altri ambienti sono presenti gli infissi (vasistas e portafinestra) che si affacciano sul cavedio e all'esterno. Non sono presenti pompa di calore; è presente un forno a legna; non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto elettrico ma è risultato funzionante e dotato di quadro luci/prese. Nel complesso l'immobile presenta uno stato manutentivo sufficiente.		
Descrizione:	Laboratorio per arti e mestieri (C3) sito in Orosei (NU) Località Rio Sos Alinos al piano sotterraneo 1°, di mq. 85, distinto in catasto con foglio 7 particella 1512 sub 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CATASTO URBANO di OROSEI (Codice:G119) Provincia di NUORO Foglio 7 Particella 1512 Sub. 1, LOCALITA' RIO SOS ALINOS Piano S1, C3, Classe 7, mq.85 superficie catastale mq.84 Rendita di Euro 417,04. Presenza di ampio parcheggio e servizi nelle vicinanze (bar, ristoranti, farmacia,) e vicinissimo alla spiaggia di Cala Liberotto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

