



TRIBUNALE DI NUORO
Sezione civile

Esecuzione: 73/2021

Allegato 7

ELABORATO PERITALE
versione privacy



TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tegas Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	5
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	6
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	6
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	7
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	7
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	8
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	9
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	11



Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	21
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.....	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 158.666,03	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1.....	36
Bene N° 2 - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T.....	37





INCARICO

All'udienza del 20/09/2022, il sottoscritto Ing. Tegas Paola, con studio in Via Carnevali, 8 - 08022 - Dorgali (NU), email paolategas@tiscali.it, PEC paola.tagas@ingpec.eu, Tel. 340 9815889, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2022 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 Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. E' presente un ulteriore cancelletto di accesso nella parte di giardino a monte, che porta alla legnaia di pertinenza. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi liberi, i servizi di pubblica utilità si trovano a duecento metri circa. L'altezza utile è maggiore uguale a 2,85 m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

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)

I coniugi risultano legalmente separati, l'abitazione non risulta adibita a casa familiare, la sig.ra **** Omissis **** vive altrove. Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

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)

I coniugi risultano legalmente separati, l'abitazione non risulta adibita a casa familiare, la sig.ra **** Omissis **** vive altrove. Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

L'appartamento è circondato a nord, ovest e est dal giardino di pertinenza esclusiva e a sud risulta a filo della via Roma. Il giardino confina a nord-est con la proprietà **** Omissis **** e a sud est con la proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

La stalla destinata a legnaia è confinante a nord, ovest e est con altre proprietà, a sud con il giardino di pertinenza esclusiva dell'abitazione principale. Il giardino confina a nord-est con la proprietà **** Omissis **** e a sud est con la proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,84 mq	101,59 mq	1,00	101,59 mq	4,10 m	T
Box	27,17 mq	35,52 mq	0,50	17,76 mq	3,01 m	T
Abitazione	96,93 mq	135,84 mq	1,00	135,84 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	10,13 mq	10,13 mq	0,25	2,53 mq	0,00 m	1
Loggia	4,13 mq	5,02 mq	0,40	2,01 mq	0,00 m	1
Giardino	286,49 mq	286,49 mq	0,18	51,57 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				311,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Potrebbero ricavarsi due unità immobiliari distinte con la separazione attraverso un setto murario divisorio e l'adeguamento impiantistico, gli ingressi esistenti permetterebbero accessi indipendenti.



BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,03 mq	52,24 mq	0,20	10,45 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 370 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.77
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1472 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 00.00.47
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1471 Qualità RELIT STRAD Superficie (ha are ca) 00.00.08
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1469 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.59 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1648 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.02.51 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,04
Dal 26/11/2002 al 11/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1473 Categoria EU Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 338,83 Piano T-1
Dal 08/05/2003 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1473 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani



		Rendita € 339,83 Piano T-1
--	--	-------------------------------

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/04/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 365, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Rendita € 101,23 Piano T
Dal 20/04/1978 al 26/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 365, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U Superficie catastale 35 mq Rendita € 101,23 Piano T
Dal 06/11/1985 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 370 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.77
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1469 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.00.59 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/11/2002 al 09/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1648 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.02.51 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,04
Dal 26/11/2004 al 11/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 365, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 Rendita € 101,23 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

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



	22	1473			A3	1	8 vani	283 escluse scoperte :254 mq	388,38 €	T-1	
--	----	------	--	--	----	---	--------	---------------------------------------	----------	-----	--

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 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	365	3		C6	U	35 mq	35 mq	101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è la congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. L'immobile non risulta attualmente occupato e si trova in mediocri condizioni.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è la congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. L'immobile non risulta attualmente occupato e si trova in pessime condizioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1



Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. L'altezza utile è maggiore e uguale a 2,85 m. L'immobile risulta libero e in cattive condizioni. Non sono presenti impianti di condizionamento. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in cattivo stato, così come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in cattivo stato, con presenza di muffe, efflorescenze e distaccamenti dell'intonaco in prossimità degli infissi e nei solai di copertura, a causa dell'umidità. I pavimenti sono in marmo e gres, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è in stato di abbandono, dallo stesso si accede alla legnaia in pessimo stato.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito. Si compone di un unico locale al piano terra. Risulta accessibile su più lati dal giardino che circonda l'abitazione principale. L'altezza utile è pari a 2,10 m. L'immobile risulta libero e in pessime condizioni. Non sono presenti impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

L'appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino, con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. Si compone di un piano terra su differenti livelli e di un piano primo, sempre a diversi livelli. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. Dal giardino retrostante è possibile accedere alla legnaia di pertinenza. E' presente un ulteriore ingresso dalla parte di giardino a monte, con cancelletto sulla via Roma dal quale parte una scala in cemento che porta alla legnaia.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Da più lati nel giardino di pertinenza dell'abitazione principale è possibile accedere alla legnaia. E' presente un ulteriore ingresso dalla parte di giardino a monte, con cancelletto sulla via Roma dal quale parte una scala in cemento che porta direttamente alla stalla-deposito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Non vi sono spese condominiali.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T



Non vi sono spese condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica con un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda, risulta esposto a sud verso la via Roma, sugli altri lati verso il cortile di pertinenza. Come da relazione tecnica allegata al progetto edilizio, le murature esterne portanti sono per la maggior parte dello spessore medio di cm 30, in blocchi di calcestruzzo murati con malta bastarda di calce e cemento, non coibentate. Il blocco est preesistente è in muratura in pietra con spessori di 50 cm. Il vespaio in pietrame granitico e cemento. Le volte sono del tipo misto in calcestruzzo cementizio, ferro e laterizi, con caldana dello spessore di cm 4 in malta cementizia. Il tetto ha il manto di tegole curve murate nella sottostante volta. I rampanti della scala sono in travi di ferro a doppio T, tavelloni laterizi e calcestruzzo cementizio. Gli intonaci, del tipo civile, sono realizzati in malta bastarda e tintura di colore bianco idrofuga lavabile. I pavimenti nel garage sono in battuto di calcestruzzo semplice liscio al fratazzo. Tramezzatura interna in mattoni forati dello spessore di cm 8.

Pavimenti interni in piastrelle di gres e marmo, soglie in granito grigio. Rivestimenti in piastrelle di ceramica presenti nei bagni e nelle cucine. Infissi esterni in alluminio e legno, con vetro singolo e persiane in pvc, alluminio e legno. Pavimentazione della scala di accesso al piano primo in marmo, così come la pavimentazione della loggia e dei balconi, parapetti in ferro. Nel cortile-giardino i camminamenti sono in cemento. Nel locale lato est al piano terra, le finestre verso il giardino hanno le grate in ferro. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V completo di cavi a norma con comandi e scatole di derivazione, con dispositivi di protezione a norma, impianto idrico e fognario funzionanti, sprovvisti di certificato di conformità. Altezza media utile maggiore uguale a 2,85 m.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. E' priva di serramenti tranne che per l'ingresso e di pavimentazione. Risulta destinata a legnaia e deposito. Altezza media utile uguale a 2,10 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	12/01/2001	66	532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OZIERI	10/12/2005	27294	19736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2003	**** Omissis ****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/12/1996	65	532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OZIERI	10/12/2005	27293	19735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2004	**** Omissis ****	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE SASSARI	26/11/2004	898	2004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SASSARI	13/01/2005	848	637
		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.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	12/01/2001	66	532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OZIERI	10/12/2005	27294	19736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2003	**** Omissis ****	DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/12/1996	65	532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OZIERI	10/12/2005	27293	19735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2004	**** Omissis ****	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE SASSARI	26/11/2004	898	2004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA SASSARI	13/01/2005	848	637		



		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a SASSARI il 26/04/2005
 Reg. gen. 9670 - Reg. part. 1055
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 77.000,00
 Percentuale interessi: 3,65 %
 Rogante: PISTILLI VINCENZO
 Data: 19/04/2005
 N° repertorio: 68382
 N° raccolta: 14813
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
 Iscritto a NUORO il 04/11/2008
 Reg. gen. 20684 - Reg. part. 3215
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 31.480,86
 Spese: € 3.500,00
 Interessi: € 25.019,14
 Percentuale interessi: 13,00 %
 Rogante: TRIBUNALE DI NUORO
 Data: 10/09/2008
 N° repertorio: 1490
 N° raccolta: 2008



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 24/11/2009

Reg. gen. 19009 - Reg. part. 13324

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI TRASCRIVE PER LA SOMMA DI EURO 34.808,79 OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI, SPESE E COMPETENZE TUTTE FINO AL SALDO SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LA TRASCRIZIONE/ ISCRIZIONE DEL PRESENTE .

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 07/12/2021

Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI E RETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 07/12/2021

Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a SASSARI il 13/02/2006

Reg. gen. 2779 - Reg. part. 512

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Note: Non sono presenti formalità successive

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nei seguenti e, contestualmente, si devono corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per



ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

IPOTECA GIUDIZIALE - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

PIGNORAMENTO x3 Imposta ipotecaria MINIMA: 200,00 €X3 - Imposta di Bollo 59,00 € X3 - Tassa Ipotecaria 35,00 € X3

IPOTECA VOLONTARIA - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

Totale 1070,00 € - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione -

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 26/04/2005
Reg. gen. 9670 - Reg. part. 1055
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 77.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: PISTILLI VINCENZO
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 68382
N° raccolta: 14813
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a NUORO il 04/11/2008
Reg. gen. 20684 - Reg. part. 3215
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.480,86
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 25.019,14
Percentuale interessi: 13,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI NUORO
Data: 10/09/2008
N° repertorio: 1490
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 24/11/2009
Reg. gen. 19009 - Reg. part. 13324



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: SI TRASCRIVE PER LA SOMMA DI EURO 34.808,79 OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI, SPESE E COMPETENZE TUTTE FINO AL SALDO SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCritti ANTECEDENTEMENTE LA TRASCRIZIONE/ ISCRIZIONE DEL PRESENTE .

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 07/12/2021

Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI E RETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 07/12/2021

Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a SASSARI il 13/02/2006

Reg. gen. 2779 - Reg. part. 512

Quota: 1/1

Note: Non sono presenti formalità successive

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nei seguenti e, contestualmente, si devono corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

IPOTECA GIUDIZIALE - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

PIGNORAMENTO x3 Imposta ipotecaria MINIMA: 200,00 €X3 - Imposta di Bollo 59,00 € X3 - Tassa Ipotecaria 35,00 € X3

IPOTECA VOLONTARIA - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

Totale 1070,00 € - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione -



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Zona A "Centro storico ambientale" del PUC.

Art. 030 delle NTA Zona del centro storico (A)

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati. Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti e cioè volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se non effettuati mediante demolizioni parziali o totali. Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

Nuove costruzioni, sopraelevazioni, occupazioni di aree attualmente libere, potranno essere concesse solo dopo intervento preventivo (PPE o PR). Fino all'approvazione dei suddetti piani non può essere consentito un If superiore a 3 mc/mq. Gli interventi diretti di trasformazione, effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della concessione l'Amministrazione Comunale non richieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto viario. Per gli indici di rilevanza storico-ambientale, da individuarsi nelle planimetrie o da indicarsi con PPE, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc..) evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e/o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, eliminando quelli di più recente costruzione;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati a orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore originario architettonico;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Il Piano particolareggiato del centro storico individua 6 categorie di corpi di fabbrica e ne norma gli interventi possibili:

- A1 - storico tradizionale: organismi edilizi a rilevante valenza storico tradizionale, conservati nel loro impianto originario, nei caratteri tipologici e costruttivi coevi, spesso fatiscenti per incuria, mancata manutenzione.



Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti a consolidare l'organismo edilizio, renderlo funzionale nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali portatori dei valori storico-tradizionali da tutelare.

· A2 – reversibile/compatibile: organismi edilizi a valenza storica, conservati, riconducibili al contesto edilizio tradizionale, con caratteri tipologici e costruttivi originari integri ma interessati da sostituzioni/intasamenti e da fatiscenze architettoniche reversibili (nuovi infissi, impianti a vista, improprie finiture...). Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti ad eliminare quelle modifiche recenti incoerenti, anche con variazioni geometriche e formali necessarie per recuperare appieno quella valenza storico-tradizionale oggi messa a rischio.

· A3 – irreversibile/compatibile: organismi edilizi nei quali saturazione e sostituzione sono prevalenti, ma che, conservando elementi originari, non risultano incompatibili, nel complesso, con i caratteri tipologici tradizionali. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di manutenzione, risanamento e mitigazione delle parti incoerenti con il contesto storico di riferimento, anche con demolizioni e ricostruzioni, uniformi alle prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario per il recupero dei valori storico-tradizionali da tutelare.

· A4 – reversibile/incompatibile: organismi edilizi a valenza ambientale e tradizionale, modificati, per interventi di ristrutturazione non coevi, con presenze riconducibili alla tradizione ma interessati da fenomeni di degrado, sostituzione, intasamento ed alterati da superfetazioni edilizie e da inserimenti architettonici anche sostanziali, in contrasto con il contesto tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di recupero delle parti tradizionali superstiti anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al ripristino del tipo edilizio originario.

· A5 – irreversibile/incompatibile: organismi edilizi di fabbrica contemporanea o di recente alterazione, avulsi dal contesto tipologico storico tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di riqualificazione, eliminazione o mitigazione delle parti non coerenti con il contesto storico con l'obbligo di ripristino dei caratteri tipologici ovvero mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio del contesto al fine di eliminare le dissonanze con il contesto tradizionale di riferimento.

· A6 – degradato/rudere: organismi edilizi riconducibili al contesto per caratteri tipologici e costruttivi, fortemente degradati, in stato di incombente precollasso strutturale con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario.

I lotti liberi mai edificati, vengono considerati dal PPCS residui ortivi in stato o meno di abbandono, ovvero vuoti per crollo di edifici tradizionali ad oggi completamente privi di consistenza volumetrica. Il Piano prevede la non edificabilità dei vuoti urbani, ma solo interventi volti al mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse. Tutto il centro storico ricade in zona A1 ai sensi dell'art. 52, c.5 del PPR. Qui si ritrovano esempi di edilizia tradizionale giunti ai giorni nostri inalterata nei suoi caratteri costruttivi tipologici ma spesso fatiscente, in avanzato stato di degrado per incuria, nonché modelli edilizi del tutto moderni avulsi dal contesto ambientale nel



quale sono inseriti.

I corpi di fabbrica a carattere storico-tradizionale, distinti per categoria di conservazione e trasformazione, sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero e alla reintegrazione nel contesto ambientale. Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali, sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regolano le loro trasformazioni future, favorendone l'integrazione ambientale. Quale principio generale il Piano assume l'impossibilità di prevedere e realizzare nuova volumetria, e/o ampliare quella lecitamente acquisita da ogni singola UE.

La zona A1 è normata dal PPCS nel suo insieme (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13).

Zona Hi41 del PAI a pericolosità idraulica molto elevata.

Piano paesaggistico regionale: Centro di antica e prima formazione.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Zona A "Centro storico ambientale" del PUC.

Art. 030 delle NTA Zona del centro storico (A)

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati. Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti e cioè volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se non effettuati mediante demolizioni parziali o totali. Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale.

Nuove costruzioni, sopraelevazioni, occupazioni di aree attualmente libere, potranno essere concesse solo dopo intervento preventivo (PPE o PR). Fino all'approvazione dei suddetti piani non può essere consentito un If superiore a 3 mc/mq. Gli interventi diretti di trasformazione, effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della concessione l'Amministrazione Comunale non richieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto viario. Per gli indici di rilevanza storico-ambientale, da individuarsi nelle planimetrie o da indicarsi con PPE, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc..) evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e/o di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, eliminando quelli di più recente costruzione;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati a orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;



- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore originario architettonico;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Il Piano particolareggiato del centro storico individua 6 categorie di corpi di fabbrica e ne norma gli interventi possibili:

· A1 – storico tradizionale: organismi edilizi a rilevante valenza storico tradizionale, conservati nel loro impianto originario, nei caratteri tipologici e

costruttivi coevi, spesso fatiscenti per incuria, mancata manutenzione.

Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti a consolidare l'organismo edilizio, renderlo funzionale nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali portatori dei valori storico-tradizionali da tutelare.

· A2 – reversibile/compatibile: organismi edilizi a valenza storica, conservati, riconducibili al contesto edilizio tradizionale, con caratteri tipologici e costruttivi originari integri ma interessati da sostituzioni/intasamenti e da fatiscenze architettoniche reversibili (nuovi infissi, impianti a vista, improprie finiture...).

Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti ad eliminare quelle modifiche recenti incoerenti, anche con variazioni geometriche e formali necessarie per recuperare appieno quella valenza storico-tradizionale oggi messa a rischio.

· A3 – irreversibile/compatibile: organismi edilizi nei quali saturazione e sostituzione sono prevalenti, ma che, conservando elementi originari, non risultano incompatibili, nel complesso, con i caratteri tipologici tradizionali.

Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di manutenzione, risanamento e mitigazione delle parti incoerenti con il contesto storico di riferimento, anche con demolizioni e ricostruzioni, uniformi alle prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario per il recupero dei valori storico-tradizionali da tutelare.

· A4 – reversibile/incompatibile: organismi edilizi a valenza ambientale e tradizionale, modificati, per interventi di ristrutturazione non coevi, con presenze riconducibili alla tradizione ma interessati da fenomeni di degrado, sostituzione, intasamento ed alterati da superfetazioni edilizie e da inserimenti architettonici anche sostanziali, in contrasto con il contesto tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di recupero delle parti tradizionali superstiti anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al ripristino del tipo edilizio originario.

· A5 – irreversibile/incompatibile: organismi edilizi di fabbrica contemporanea o di recente alterazione, avulsi dal contesto tipologico storico tradizionale.

Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di riqualificazione, eliminazione o mitigazione delle parti non coerenti con il contesto storico con l'obbligo di ripristino dei caratteri tipologici ovvero mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio del contesto al fine di eliminare le dissonanze con il contesto tradizionale di riferimento.

· A6 – degradato/rudere: organismi edilizi riconducibili al contesto per caratteri



tipologici e costruttivi, fortemente degradati, in stato di incombente precollasso strutturale con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario.

I lotti liberi mai edificati, vengono considerati dal PPCS residui ortivi in stato o meno di abbandono, ovvero vuoti per crollo di edifici tradizionali ad oggi completamente privi di consistenza volumetrica. Il Piano prevede la non edificabilità dei vuoti urbani, ma solo interventi volti al mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse. Tutto il centro storico ricade in zona A1 ai sensi dell'art. 52, c.5 del PPR. Qui si ritrovano esempi di edilizia tradizionale giunti ai giorni nostri inalterata nei suoi caratteri costruttivi tipologici ma spesso fatiscente, in avanzato stato di degrado per incuria, nonché modelli edilizi del tutto moderni avulsi dal contesto ambientale nel quale sono inseriti.

I corpi di fabbrica a carattere storico-tradizionale, distinti per categoria di conservazione e trasformazione, sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero e alla reintegrazione nel contesto ambientale. Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali, sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regolano le loro trasformazioni future, favorendone l'integrazione ambientale. Quale principio generale il Piano assume l'impossibilità di prevedere e realizzare nuova volumetria, e/o ampliare quella lecitamente acquisita da ogni singola UE.

La zona A1 è normata dal PPCS nel suo insieme (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13).

Zona Hi41 del PAI a pericolosità idraulica molto elevata.

Piano paesaggistico regionale: Centro di antica e prima formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del blocco est è antecedente al 01/09/1967. Il blocco ovest è stato edificato in epoca successiva ed accorpato ad esso.

Destinazione d'uso: abitazione. La costruzione lato ovest risale ai primi anni 80. Dopo l'istanza inviata via pec, il giorno 14/11/2022 è stato richiesto il primo accesso agli atti al Comune di Bultei.

La trasmissione da parte del Comune della documentazione richiesta è del giorno 23/11/2022. Concessione edilizia con parere favorevole del G.C. n. 8253 del 12/11/1969, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un garage e di un magazzino nel mappale 362 al foglio 22/a P.E.: n. 22 Concessione edilizia n. 22 del 28/09/1976, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un muro di cinta e relativo cancello nel mappale 362 al foglio 22/a. P.E.: n. 18/83 Concessione edilizia n. 18 del 04/11/1983, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un garage con sovrastante magazzino nel mappale 362 al foglio 22/a, con la conformità del Genio Civile del 20/09/1983 nota 4/22. E' stato effettuato il regolare accesso agli atti al catasto, si è ottenuta la copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, da cui si evince la presenza di piccole difformità rispetto allo stato reale dell'immobile. Nell'elaborato di progetto non sono presenti i dettagli delle zone esterne. Il primo sopralluogo è stato effettuato il 11/11/2022, ma non è stato



possibile accedere all'immobile. In seguito al sopralluogo del giorno 18/11/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto: destinazione interna differente al piano primo con il locale magazzino destinato a soggiorno, nello stesso è spostato il balcone previsto in progetto, realizzato come loggiato allo stato attuale. E' stato eseguito il rilievo planimetrico di tutti i locali. Si allegano le planimetrie catastali e il progetto, con evidenziate le difformità. Lo stato di progetto e il catastale non coincidono, il catastale risulta differente in minima parte dallo stato di fatto.

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.

L'immobile è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 31 e 36, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi della LEGGE REGIONALE 23 del 11 OTTOBRE 1985, testo coordinato con L.R. 21/1986, L.R. 56/1986, L.R. 12/1987, L.R. 45/1989, L.R. 6/1992, L.R. 28/1998, L.R. 31/1998, L.R. 5/2003, L.R. 2/2007, L.R. 8/2015 , L.R. 11/2017, L.R. 1/2019 e ss.mm.ii.. Si tratta di opere interne ed esterne. previa la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria, nel rispetto dei vincoli urbanistici ed edilizi a firma di un tecnico abilitato e il pagamento degli oneri e delle sanzioni.

ART. 061 del R.E.

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione, possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. A tal fine il responsabile dell'abuso dovrà presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli art. 6 secondo comma e 7 primo comma, della L.R. 23/85. La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti, in conformità alla normativa vigente.

Costi e oneri per l'eliminazione degli abusi: € 5000,00 consulenza tecnica e sanzione. Oneri concessori € 1000,00 Sarà inoltre necessario l'adeguamento in catasto € 800,00. Per un totale di € 6800,00.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione della stalla è antecedente al 01/09/1967. La trasformazione attraverso il rialzo della muratura e la realizzazione della copertura è abusiva.



Destinazione d'uso: legnaia-deposito. La costruzione lato ovest risale ai primi anni 80. Dopo l'istanza inviata via pec, il giorno 14/11/2022 è stato richiesto il primo accesso agli atti al Comune di Bultei.

La trasmissione da parte del Comune della documentazione richiesta è del giorno 23/11/2022. Concessione edilizia con parere favorevole del G.C. n. 8253 del 12/11/1969, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un garage e di un magazzino nel mappale 362 al foglio 22/a P.E.: n. 22 Concessione edilizia n. 22 del 28/09/1976, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un muro di cinta e relativo cancello nel mappale 362 al foglio 22/a. P.E.: n. 18/83 Concessione edilizia n. 18 del 04/11/1983, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di un garage con sovrastante magazzino nel mappale 362 al foglio 22/a, con la conformità del Genio Civile del 20/09/1983 nota 4/22. E' stato effettuato il regolare accesso agli atti al catasto, si è ottenuta la copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, da cui si evince la presenza di piccole difformità rispetto allo stato reale dell'immobile. Nell'elaborato di progetto non sono presenti i dettagli delle zone esterne e della legnaia. Il primo sopralluogo è stato effettuato il 11/11/2022, ma non è stato possibile accedere all'immobile. In seguito al sopralluogo del giorno 18/11/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto: nessun locale di deposito (stalla) è stato oggetto di trasformazione con titolo di concessione. Si allegano le planimetrie catastali e il progetto, con evidenziate le difformità. Lo stato di progetto e il catastale non coincidono, il catastale risulta differente in minima parte dallo stato di fatto.

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.

L'immobile è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 31 e 36, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi della LEGGE REGIONALE 23 del 11 OTTOBRE 1985, testo coordinato con L.R. 21/1986, L.R. 56/1986, L.R. 12/1987, L.R. 45/1989, L.R. 6/1992, L.R. 28/1998, L.R. 31/1998, L.R. 5/2003, L.R. 2/2007, L.R. 8/2015, L.R. 11/2017, L.R. 1/2019 e ss.mm.ii.. Si tratta di opere interne ed esterne. previa la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria, nel rispetto dei vincoli urbanistici ed edilizi a firma di un tecnico abilitato e il pagamento degli oneri e delle sanzioni.

ART. 061 del R.E.

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione, possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. A tal fine il responsabile dell'abuso dovrà presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli art. 6 secondo comma e 7 primo comma, della L.R. 23/85. La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti, in conformità alla normativa vigente.

Costi e oneri per l'eliminazione degli abusi: € 1500,00 consulenza tecnica e sanzione. Oneri concessori € 1000,00 Sarà inoltre necessario l'adeguamento in catasto € 400,00. Per un totale di € 2900,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato individuato un unico lotto poichè trattasi di beni indipendenti, abitazione e legnaia, vendibili singolarmente, con provenienze ventennali differenti e accessi indipendenti.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1**

Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. E' presente un ulteriore cancelletto di accesso nella parte di giardino a monte, che porta alla legnaia di pertinenza. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi liberi, i servizi di pubblica utilità si trovano a duecento metri circa. L'altezza utile è maggiore uguale a 2,85 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1473, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 182.142,90

Valore di stima del bene con decurtazioni: € 156.235,75. Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di



procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa diretta e indiretta, mediando i valori ottenuti. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, ed anche dell'interesse per immobili del genere e dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e il sito del Tribunale di Roma e tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Gli elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova: in una zona centrale, vicina ai servizi di pubblica utilità, con possibilità di cambio di destinazione d'uso e lo stato di conservazione: mediocre. I locali risultano ben areati e illuminati. È assicurato un sufficiente grado di illuminamento naturale. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico possono definirsi in buono stato. Le finiture interne si presentano in pessimo stato, le coperture presentano infiltrazioni. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Si sono effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni. I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro 650,00/mq ed euro 750,00/mq. Per la stima in oggetto si considerano € 650/mq quale valore unitario più probabile da stima di comparazione diretta mentre da saggio di capitalizzazione e stima indiretta si ottiene quale valore unitario più probabile € 520,21/mq, come da prospetto di stima allegato, i due valori mediati portano a un valore di stima unitario di € 585,11/mq, congruente con la media commerciabilità nella zona. Si sono calcolati a corpo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica che consistono in € 3000,00, che comprendono gli oneri di concessione (€ 1000,00) e le sanzioni (€ 2000,00), le spese tecniche pari a € 3000,00 e € 800,00 per l'aggiornamento in catasto per un totale di € 8600,00. Si considerano inoltre € 10000,00 per opere edili, per un totale di € 16800,00 e un corrispondente costo unitario di € 501,88. Si è considerato un abbattimento del 5% per vizi occulti come da prospetto allegato.

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T
Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 365, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.920,29
Valore di stima del bene con decurtazioni: € 2424,27. Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa diretta e indiretta, mediando i valori ottenuti. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, ed anche dell'interesse per immobili del genere e dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e il sito del Tribunale di Roma e tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Gli elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova: in una zona centrale, vicina ai servizi di pubblica utilità, con possibilità di cambio di destinazione d'uso e lo stato di conservazione: pessimo. I locali non risultano ben areati e illuminati. Non è assicurato un sufficiente grado di illuminamento naturale. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico sono assenti. Le finiture interne si presentano in pessimo stato. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Si sono effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni. Non vi è mercato per il bene in questione. I



prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro 300,00/mq ed euro 400,00/mq. Per la stima in oggetto si considerano € 300/mq quale valore unitario più probabile da stima di comparazione diretta mentre da saggio di capitalizzazione e stima indiretta si ottiene quale valore unitario più probabile € 1981,83/mq, come da prospetto di stima allegato, i due valori mediati portano a un valore di stima unitario di € 1140,92/mq. Si sono calcolati a corpo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica che consistono in € 1500,00, che comprendono gli oneri di concessione (€ 1000,00) e le sanzioni (€ 500,00), le spese tecniche pari a € 1000,00 e € 400,00 per l'aggiornamento in catasto per un totale di € 2900,00. Si considerano inoltre €5000,00 per opere edili e €1000,00 per gli impianti, per un totale di € 8900,00 e un corrispondente costo unitario di € 232,03. Si è considerato un abbattimento del 5% per vizi occulti come da prospetto allegato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1	311,30 mq	585,11 €/mq	€ 182.142,90	100,00%	€ 182.142,90
Bene N° 2 - Stalla Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T	10,45 mq	1.140,92 €/mq	€ 11.920,29	100,00%	€ 11.920,29
				Valore di stima:	€ 194.063,19

Valore di stima: € 194.063,19

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13,24	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 158.666,03

Sono stati deprezzati singolarmente i beni come da prospetto di stima allegato, il 13,24% sul totale del lotto corrisponde al deprezzamento per oneri di regolarizzazione urbanistica del 9,22% per l'abitazione e del 74,66% per la stalla.



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.

Dorgali, li 12/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tegas Paola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1

Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. E' presente un ulteriore cancelletto di accesso nella parte di giardino a monte, che porta alla legnaia di pertinenza. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi liberi, i servizi di pubblica utilità si trovano a duecento metri circa. L'altezza utile è maggiore uguale a 2,85 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1473, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona A "Centro storico ambientale" del PUC. Art. 030 delle NTA Zona del centro storico (A) Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati. Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti e cioè volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se non effettuati mediante demolizioni parziali o totali. Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, occupazioni di aree attualmente libere, potranno essere concesse solo dopo intervento preventivo (PPE o PR). Fino all'approvazione dei suddetti piani non può essere consentito un If superiore a 3 mc/mq. Gli interventi diretti di trasformazione, effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della concessione l'Amministrazione Comunale non richieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto viario. Per gli indici di rilevanza storico-ambientale, da individuarsi nelle planimetrie o da indicarsi con PPE, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni: a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonchè dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc..) evitando di integrare quello mancante; b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e/o di pregevoli solai in legno); c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione; d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, eliminando quelli di più recente costruzione; e) conservazione degli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonchè di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati a orto o giardino; f) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario; h) possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti; i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente; l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore originario architettonico; m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto; n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima



neppure applicando le precedenti norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Il Piano particolareggiato del centro storico individua 6 categorie di corpi di fabbrica e ne norma gli interventi possibili:

- A1 – storico tradizionale: organismi edilizi a rilevante valenza storico tradizionale, conservati nel loro impianto originario, nei caratteri tipologici e costruttivi coevi, spesso fatiscenti per incuria, mancata manutenzione. Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti a consolidare l'organismo edilizio, renderlo funzionale nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali portatori dei valori storico-tradizionali da tutelare.
- A2 – reversibile/compatibile: organismi edilizi a valenza storica, conservati, riconducibili al contesto edilizio tradizionale, con caratteri tipologici e costruttivi originari integri ma interessati da sostituzioni/intasamenti e da fatiscenti architettoniche reversibili (nuovi infissi, impianti a vista, improprie finiture...). Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti ad eliminare quelle modifiche recenti incoerenti, anche con variazioni geometriche e formali necessarie per recuperare appieno quella valenza storico-tradizionale oggi messa a rischio.
- A3 – irreversibile/compatibile: organismi edilizi nei quali saturazione e sostituzione sono prevalenti, ma che, conservando elementi originari, non risultano incompatibili, nel complesso, con i caratteri tipologici tradizionali. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di manutenzione, risanamento e mitigazione delle parti incoerenti con il contesto storico di riferimento, anche con demolizioni e ricostruzioni, uniformi alle prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario per il recupero dei valori storico-tradizionali da tutelare.
- A4 – reversibile/incompatibile: organismi edilizi a valenza ambientale e tradizionale, modificati, per interventi di ristrutturazione non coevi, con presenze riconducibili alla tradizione ma interessati da fenomeni di degrado, sostituzione, intasamento ed alterati da superfetazioni edilizie e da inserimenti architettonici anche sostanziali, in contrasto con il contesto tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di recupero delle parti tradizionali superstiti anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al ripristino del tipo edilizio originario.
- A5 – irreversibile/incompatibile: organismi edilizi di fabbrica contemporanea o di recente alterazione, avulsi dal contesto tipologico storico tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di riqualificazione, eliminazione o mitigazione delle parti non coerenti con il contesto storico con l'obbligo di ripristino dei caratteri tipologici ovvero mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio del contesto al fine di eliminare le dissonanze con il contesto tradizionale di riferimento.
- A6 – degradato/rudere: organismi edilizi riconducibili al contesto per caratteri tipologici e costruttivi, fortemente degradati, in stato di incombente precollasso strutturale con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario. I lotti liberi mai edificati, vengono considerati dal PPCS residui ortivi in stato o meno di abbandono, ovvero vuoti per crollo di edifici tradizionali ad oggi completamente privi di consistenza volumetrica. Il Piano prevede la non edificabilità dei vuoti urbani, ma solo interventi volti al mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse. Tutto il centro storico ricade in zona A1 ai sensi dell'art. 52, c.5 del PPR. Qui si ritrovano esempi di edilizia tradizionale giunti ai giorni nostri inalterata nei suoi caratteri costruttivi tipologici ma spesso fatiscente, in avanzato stato di degrado per incuria, nonché modelli edilizi del tutto moderni avulsi dal contesto ambientale nel quale sono inseriti. I corpi di fabbrica a carattere storico-tradizionale, distinti per categoria di conservazione e trasformazione, sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero e alla reintegrazione nel contesto ambientale. Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali, sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regolano le loro trasformazioni future, favorendone l'integrazione ambientale. Quale principio generale il Piano assume l'impossibilità di prevedere e realizzare nuova volumetria, e/o ampliare quella lecitamente acquisita da ogni singola UE. La zona A1 è normata dal PPCS nel suo insieme (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13).



Zona Hi41 del PAI a pericolosità idraulica molto elevata. Piano paesaggistico regionale: Centro di antica e prima formazione.

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T

Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 365, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona A "Centro storico ambientale" del PUC. Art. 030 delle NTA Zona del centro storico (A) Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati. Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti e cioè volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se non effettuati mediante demolizioni parziali o totali. Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale. Nuove costruzioni, sopraelevazioni, occupazioni di aree attualmente libere, potranno essere concesse solo dopo intervento preventivo (PPE o PR). Fino all'approvazione dei suddetti piani non può essere consentito un If superiore a 3 mc/mq. Gli interventi diretti di trasformazione, effettuati ai sensi del presente articolo, non potranno occupare un'area maggiore di quella occupata dall'edificio preesistente, salvo che in sede di rilascio della concessione l'Amministrazione Comunale non richieda allineamenti ai fini della regolarizzazione del tessuto viario. Per gli indici di rilevanza storico-ambientale, da individuarsi nelle planimetrie o da indicarsi con PPE, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni: a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc..) evitando di integrare quello mancante; b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e/o di pregevoli solai in legno); c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione; d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, eliminando quelli di più recente costruzione; e) conservazione degli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati a orto o giardino; f) possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione; g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario; h) possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti; i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente; l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore originario architettonico; m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto; n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 240 cm; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; o) obbligo di eliminare le sovrastrutture e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Il Piano particolareggiato del centro storico individua 6 categorie di corpi di fabbrica e ne norma gli interventi possibili: · A1 – storico tradizionale: organismi edilizi a rilevante valenza storico tradizionale, conservati nel loro impianto originario, nei caratteri tipologici e costruttivi coevi, spesso fatiscenti per incuria, mancata manutenzione. Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti a consolidare l'organismo edilizio, renderlo funzionale nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali portatori dei valori storico-tradizionali da tutelare. · A2 – reversibile/compatibile: organismi edilizi a valenza storica, conservati, riconducibili al contesto edilizio tradizionale, con caratteri tipologici e costruttivi originari integri ma interessati da



sostituzioni/intasamenti e da fatiscenze architettoniche reversibili (nuovi infissi, impianti a vista, improprie finiture...). Reintegrabili nell'ambiente urbano storico tramite interventi di restauro e manutenzione atti ad eliminare quelle modifiche recenti incoerenti, anche con variazioni geometriche e formali necessarie per recuperare appieno quella valenza storico-tradizionale oggi messa a rischio. · A3 – irreversibile/compatibile: organismi edilizi nei quali saturazione e sostituzione sono prevalenti, ma che, conservando elementi originari, non risultano incompatibili, nel complesso, con i caratteri tipologici tradizionali. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di manutenzione, risanamento e mitigazione delle parti incoerenti con il contesto storico di riferimento, anche con demolizioni e ricostruzioni, uniformi alle prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario per il recupero dei valori storico-tradizionali da tutelare. · A4 – reversibile/incompatibile: organismi edilizi a valenza ambientale e tradizionale, modificati, per interventi di ristrutturazione non coevi, con presenze riconducibili alla tradizione ma interessati da fenomeni di degrado, sostituzione, intasamento ed alterati da superfetazioni edilizie e da inserimenti architettonici anche sostanziali, in contrasto con il contesto tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite opere di recupero delle parti tradizionali superstiti anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al ripristino del tipo edilizio originario. · A5 – irreversibile/incompatibile: organismi edilizi di fabbrica contemporanea o di recente alterazione, avulsi dal contesto tipologico storico tradizionale. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di riqualificazione, eliminazione o mitigazione delle parti non coerenti con il contesto storico con l'obbligo di ripristino dei caratteri tipologici ovvero mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio del contesto al fine di eliminare le dissonanze con il contesto tradizionale di riferimento. · A6 – degradato/rudere: organismi edilizi riconducibili al contesto per caratteri tipologici e costruttivi, fortemente degradati, in stato di incombente precollasso strutturale con scatola muraria in tutto o in parte rilevabile. Reintegrabile nell'ambiente urbano storico tramite interventi di demolizioni e ricostruzioni, in coerenza con le prescrizioni di Piano e senza aumento di volumetria, motivate e finalizzate al recupero del tipo edilizio originario. I lotti liberi mai edificati, vengono considerati dal PPCS residui ortivi in stato o meno di abbandono, ovvero vuoti per crollo di edifici tradizionali ad oggi completamente privi di consistenza volumetrica. Il Piano prevede la non edificabilità dei vuoti urbani, ma solo interventi volti al mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse. Tutto il centro storico ricade in zona A1 ai sensi dell'art. 52, c.5 del PPR. Qui si ritrovano esempi di edilizia tradizionale giunti ai giorni nostri inalterata nei suoi caratteri costruttivi tipologici ma spesso fatiscante, in avanzato stato di degrado per incuria, nonché modelli edilizi del tutto moderni avulsi dal contesto ambientale nel quale sono inseriti. I corpi di fabbrica a carattere storico-tradizionale, distinti per categoria di conservazione e trasformazione, sono oggetto di particolare normativa di tutela, tesa al recupero e alla reintegrazione nel contesto ambientale. Le costruzioni di recente realizzazione o non tradizionali, sono oggetto di specifiche prescrizioni normative che regolano le loro trasformazioni future, favorendone l'integrazione ambientale. Quale principio generale il Piano assume l'impossibilità di prevedere e realizzare nuova volumetria, e/o ampliare quella lecitamente acquisita da ogni singola UE. La zona A1 è normata dal PPCS nel suo insieme (c.f.r. art. 2 NTA, tav. 13). Zona Hi41 del PAI a pericolosità idraulica molto elevata. Piano paesaggistico regionale: Centro di antica e prima formazione.

Prezzo base d'asta: € 158.666,03



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.666,03

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1473, Categoria A3	Superficie	311,30 mq
Stato conservativo:	Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. L'altezza utile è maggiore e uguale a 2,85 m. L'immobile risulta libero e in cattive condizioni. Non sono presenti impianti di condizionamento. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in cattivo stato, così come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in cattivo stato, con presenza di muffe, efflorescenze e distaccamenti dell'intonaco in prossimità degli infissi e nei solai di copertura, a causa dell'umidità. I pavimenti sono in marmo e gres, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è in stato di abbandono, dallo stesso si accede alla legnaia in pessimo stato.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Bultei in zona centrale, composto da due corpi di fabbrica edificati in tempi distinti, comprendente un'unica unità immobiliare, ha una copertura a doppia falda sfalsata e risulta circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso principale, un accesso dal locale garage e un cancello verso il giardino dalla via Roma. E' presente un ulteriore cancelletto di accesso nella parte di giardino a monte, che porta alla legnaia di pertinenza. Si compone di un piano terra su differenti livelli, con un bagno, una cucina, un soggiorno soppalcato e una cantina-garage seminterrata e di un piano primo, sempre a diversi livelli, con una sala, un bagno, un ripostiglio, una camera, un soggiorno e un cucinotto. Il piano primo è accessibile anche dal giardino che circonda la casa. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi liberi, i servizi di pubblica utilità si trovano a duecento metri circa. L'altezza utile è maggiore uguale a 2,85 m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Stalla			
Ubicazione:	Bultei (SS) - via Roma 20-22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 365, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	10,45 mq
Stato conservativo:	Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito. Si compone di un unico		



	locale al piano terra. Risulta accessibile su più lati dal giardino che circonda l'abitazione principale. L'altezza utile è pari a 2,10 m. L'immobile risulta libero e in pessime condizioni. Non sono presenti impianti.
Descrizione:	Stalla di pertinenza dell'abitazione, coperta con una travatura in legno e ondulina metallica, con rialzo delle murature laterali in blocchi di cls. Risulta destinata a legnaia e deposito.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 26/04/2005
Reg. gen. 9670 - Reg. part. 1055
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: PISTILLI VINCENZO
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 68382
N° raccolta: 14813
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a NUORO il 04/11/2008
Reg. gen. 20684 - Reg. part. 3215
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.480,86
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 25.019,14
Percentuale interessi: 13,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI NUORO
Data: 10/09/2008
N° repertorio: 1490
N° raccolta: 2008
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 07/12/2021
Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI E RETTE ED ERIGENDE, GLI AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.



Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a SASSARI il 13/02/2006
Reg. gen. 2779 - Reg. part. 512
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura
Note: Non sono presenti formalità successive

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BULTEI (SS) - VIA ROMA 20-22, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 26/04/2005
Reg. gen. 9670 - Reg. part. 1055
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 77.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: PISTILLI VINCENZO
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 68382
N° raccolta: 14813

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a NUORO il 04/11/2008
Reg. gen. 20684 - Reg. part. 3215
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.480,86
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 25.019,14
Percentuale interessi: 13,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI NUORO
Data: 10/09/2008
N° repertorio: 1490
N° raccolta: 2008

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 07/12/2021
Reg. gen. 19464 - Reg. part. 14646
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LA TOTALITA' DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCR ITTI E QUANTO ALTRO E' AD ESSI INERENTE E PERTINENTE, LE COSTRUZIONI E RETTE ED ERIGENDE, GLI



AMPLIAMENTI E MIGLIORIE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE O RISERVA, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, IL TUTTO SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.

Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a SASSARI il 13/02/2006

Reg. gen. 2779 - Reg. part. 512

Quota: 1/1

Note: Non sono presenti formalità successive

