

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Todde Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare (26/2012+31/2012) procedure riunite, del R.G.E.

promossa da

**Creditore procedente:**

**Prelios Credit servicing S.p.a.**, mandantataria della "4 Mori Sardegna S.r.l." (Già Banco di Sardegna S.p.a.)

Codice fiscale: 08360630159

Via Valtellina, 15-17

20159 - Milano (MI)

Domicilio eletto presso

Avv. Tenaglia Pierluigi Maria

Corso Vittorio Emanuele, 147

65121- Pescara (Pe)

**Creditori intervenuti:**

- **Equitalia Centro S.p.a.**

Codice fiscale: 03078981200

Via Aosta, 1

08100 - Nuoro (Nu)

Avv. Martis Manuela

Avv. Tanchis Antonella

- **"omissis"**

Codice fiscale: "OMISSIS"

Domicilio eletto presso

Avv. Lavazza Christian

Via Tommaso Rodari, 9

21052-Busto Arsizio (Va)

Contro

**Debitori eseguiti:**

•

•

•

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Eredi di:



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N°1</b> -negoziò ubicato a Orani (NU) - Via Roma, 17, piano T-ncu f.36 p.la 1395 sub.4. ....	7
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	7
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t- NCT F.36 MAPPALE 1323.....	8
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T- NCT F.36 MAPPALE 1324. ....	8
<b>Bene N°5</b> -Fabbricato civile ubicato a Orani (NU) - Via P.P. Siotho, piano S1-T-1.....	8
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini.....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	17
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323.....	17
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	17
Titolarità .....	17
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	17
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323.....	18
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	18



Confini.....	18
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	18
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323.....	18
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	18
Consistenza.....	19
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	19
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	19
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	19
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	20
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	21
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	21
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	22
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	22
Precisazioni.....	23
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	23
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	23
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	23
Patti.....	23
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	23
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	23
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	23
Stato conservativo.....	24
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	24
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	24
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	24
Parti Comuni.....	24
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	24
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	24
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	24
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323..	25
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	25



<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323...	26
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	26
Stato di occupazione .....	27
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	27
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323...	27
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	27
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t- NCT F.36 MAPPALE 1323..	28
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	30
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) -Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323 ....	30
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	31
Normativa urbanistica.....	32
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU)-Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	32
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323 ...	32
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	32
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	33
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323 ...	33
<b>Bene N°4</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T-NCT F.36 MAPPALE 1324.....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
<b>Bene N°2</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1231.....	34
<b>Bene N°3</b> -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t-NCT F.36 MAPPALE 1323 ...	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T.....	34
Lotto 3 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	35
Precisazioni.....	36
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	45
Stima / Formazione lotti .....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	46
<b>Lotto 3</b> .....	47
Riserve e particolarità da segnalare.....	49



## INCARICO

---

All'udienza del 29/11/2018, il sottoscritto Arch. Todde Daniele, con studio in Via Cavallotti, 21 - 08029 - Siniscola (NU), email todde.arks@gmail.com, PEC todde.arks@pec.it, Tel. 0784 877557, Fax 0784 877557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento, che non costituiscono abitazione principale dei debitori eseguiti, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** -Negozio ubicato a Orani (NU) - Via Roma, 17, piano T (Coord. Geografiche: 40°15'4.87" N; 9°10'50.22"E);
- **Bene N° 2** -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t (Coord. Geografiche: 40°15'5.19" N; 9°10'48.96"E)
- **Bene N° 3** -Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t (Coord. Geografiche: 40°15'4.87" N; 9°10'48.76"E)
- **Bene N° 4** -Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T (Coord. Geografiche: 9.18014, 40.25141)
- **Bene N° 5** -Fabbricato civile ubicato a Orani (NU) - Via P. P. Siotho, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 40°15'9.07"N ;9°11'2.80"E).

Gli ulteriori beni pignorati, costituiscono abitazione principale dei debitori eseguiti; per questi beni la procedura è stata sospesa fino al 31/12/2020, come disposto del G.E. in data 12/11/2020.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N°1-NEGOZIO UBICATO A ORANI (NU) - VIA ROMA, 17, PIANO T-NCEU F.36 P.LLA 1395 SUB.4.**

---

Trattasi di un locale commerciale attualmente in disuso, disposto al piano terreno di un più ampio fabbricato pluripiano, interamente oggetto di pignoramento. Il locale è dotato di due vetrine con affaccio ed accesso diretto dalla Via Roma. Internamente è presente un ambiente principale originariamente adibito alla vendita ed al deposito di materiali termoidraulici, un piccolo locale laterale adibito ad ufficio, un ulteriore locale adibito a magazzino, ed un bagno. L'immobile è identificato al NCEU di Nuoro, comune censuario di Orani al F.36 p.la 1395 sub.4, Categoria C/1(negozi e botteghe), classe 4, consistenza 159mq, rendita 1962,59€, Via Roma 17 piano T; l'area di sedime del fabbricato è identificata al NCT al f.36 mappale 1646, ente urbano di 232mq. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa lungo la Via Roma, nella quale sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---



Trattasi di un'area edificabile posta tra la soprastante Strada Statale 128-Centrale Sarda, e la sottostante Via Torino; dalla prima strada si accede con un cancello pedonale, mentre dalla Via Torino si accede tramite un cancello carrabile. L'area è delimitata con muri di confine lungo le viabilità pubbliche, ed è occupata da un manufatto edilizio, attualmente in precarie condizioni statiche, disposto su due livelli: un piano è in quota con la SS128, dal quale trova accesso; si tratta di un magazzino/box auto; al di sotto di questo è presente un locale deposito/magazzino, in stato di abbandono. La parte a valle dell'area è parzialmente coperta da una tettoia in legno dotata di alcuni pannelli in metallo ed altri in vetroresina, in precarie condizioni statiche. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1231, Vigneto di classe 1, di complessivi 202mq, reddito dominicale 1.20€, reddito agrario 0.99€. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa tra la SS128, e la Via Torino, ove sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T- NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

Trattasi di un'area edificabile posta tra la SS128 Centrale Sarda, e la Via Torino; l'accesso all'area avviene tramite il mappale 1231(pignorato), attraverso un cancello carrabile posto a valle, lungo la Via Torino, ed un cancello pedonale posto a monte, sulla ss128. L'area è delimitata con muri di confine lungo le viabilità pubbliche, ed è parzialmente coperta da una tettoia in legno, dotata in parte di pannelli metallici ed in parte in vetroresina, attualmente in precarie condizioni statiche. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1323, Vigneto di classe 1, di complessivi 95mq, reddito dominicale 0.56€, reddito agrario 0.47€. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa tra la SS128 e la Via Torino, nelle quali sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere esistono alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T- NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

Trattasi di un'area edificabile posta lungo la Strada Statale 128 Centrale Sarda, in parte rappresentata dal muro di contenimento della scarpata, con soprastante la ss128, ed in parte occupata dal marciapiede; nella parte sottostante, l'area confina con il mappale 1323(pignorato). Si veda la tavola grafica 2/f ed il Certificato di Destinazione Urbanistica, allegati alla relazione. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1234, Vigneto di classe 1, di complessivi 7mq, reddito dominicale 0.04€, reddito agrario 0.03€. Il quartiere di appartenenza dell'area, si sviluppa lungo la SS128, ove sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

**BENE N°5-FABBRICATO CIVILE UBICATO A ORANI (NU) - VIA P.P. SIOTHO, PIANO S1-T-1**

---

Trattasi di un immobile di civile abitazione, di tipo popolare, disposto su tre livelli, seminterrato, terra e primo, ultimato quasi del tutto al primo piano, solo in parte al piano seminterrato ed ancora allo stato di rustico al piano rialzato. Il fabbricato è posto in un contesto periferico, tra le Vie P.P.Siotho e Via Padre





Cossu. Il bene è catastalmente identificato al NCEU F.28 p.lla 295 sub.1, Cat. F/3(in corso di costruzione). Il quartiere di appartenenza è una zona C167 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare). Sono presenti parcheggi in loco. Le attività commerciali sono collocate nella parte più centrale del paese. 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** - Negozio ubicato a Orani (NU) - Via Roma, 17, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo concernente la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stato comunicato telematicamente in data 03/01/2019. Il Ctu ha provveduto inoltre a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica, le visure e le planimetrie catastali aggiornate degli immobili.

### TITOLARITÀ

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

- 
- 
- 



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

- “omissis” (Proprietà 1/3)
- “omissis” (Proprietà 1/3)
- “omissis” (Proprietà 1/3)



Dalla lettura dei certificati anagrafici rilasciati dai comuni di residenza, risulta che: “omissis”, stato civile libero, “omissis”, stato civile libero, sono figli della sig.ra “omissis”, stato civile vedova. Si allegano i certificati anagrafici.



## CONFINI

L'immobile al F.36 p.lla 1395 sub.4, presenta i seguenti confini catastali: a nord-est con la p.lla 1648 intestata alla ditta "omissis", a sud-est con la Via Roma, a sud-ovest con il mappale 1647, e la soprastante p.lla 1391 intestata alla ditta "omissis", a nord ovest con la Via Torino.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	188,50 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>210,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>210,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. L'immobile si trova in posizione semicentrale, rispetto al centro abitato del Comune di Orani.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2005 al 06/09/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1395, Sub. 4 Categoria C1 Cl.1, Cons. 159mq Rendita € 1.239,96 Piano t Graffato No
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 1395, Sub. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 159mq Superficie catastale 152 mq Rendita € 1.962,59 Piano t Graffato No

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	36	1395	4		C1	4	159mq	152 mq	1962,59 €	t	no



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1646				ENTE URBANO-AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO		00.02.32 mq			no

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale agli atti, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità planimetriche:

- Il locale bagno riportato nella planimetria catastale, realmente è più piccolo;
- Nella planimetria catastale non sono stati riportati tutti i pilastri realmente esistenti;
- Nella planimetria catastale non sono stati riportati i banconi per la vendita realizzati in muratura;
- La consistenza catastale indicata nella visura è di 159mq, la superficie catastale totale è di 152mq; dai rilievi in sito è stata misurata una superficie interna netta di circa 188.50mq, ed una superficie lorda di circa 210mq; dalla misurazione della planimetria carastale agli atti, si rileva una superficie lorda di circa 210mq. Per sanare le difformità catastali riscontrate, si dovrà redigere una pratica con procedura docfa e depositare la planimetria corretta e relative superfici, presso il catasto urbano di Nuoro. Si stima che i costi di variazione catastale del locale commerciale, ammontino a circa 1000,00€, oltre oneri di legge.

### **PRECISAZIONI**

La verifica della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stata comunicata telematicamente in data 03/01/2019.

### **PATTI**

Al momento del sopralluogo il locale commerciale risultava essere non occupato; si segnala che l'attività commerciale che veniva esercitata nel locale, è stata chiusa da anni; il locale contiene ancora le merci e gli arredi relativi alla precedente attività. Dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non esistono dichiarazioni di successione, cessioni, contratti di locazione e/o di compravendita, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. Dall'esame di quanto risulta negli archivi della Questura di Nuoro, non esistono cessioni di fabbricato. Si allegano le certificazioni dell'Agenzia delle Entrate e della Questura di Nuoro.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione, e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. In modo particolare sono presenti ammaloramenti di alcune porzioni di pareti e di soffitto, con tracce di infiltrazioni e disgregazione delle tinte e parte degli intonaci. Gli impianti sono datati e richiedono un intervento di verifica e messa a norma. Presso gli atti del comune di Orani non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; non è stato riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale, e non ha parti comuni con le altre unità immobiliari. Dalla lettura dell'Elaborato planimetrico catastale con dimostrazione grafica dei subalterni, il locale commerciale non è collegato al corpo scala, bene comune non censibile, a servizio di tutti gli altri subalterni, e della centrale termica. Nella realtà il locale commerciale comunica con il corpo scala



dell'immobile, attraverso una porta secondaria posta nel sottoscala; in tal modo il subalterno 4(locale commerciale) è comunicante con il subalterno 8(bcnc-corpo scala), contrariamente a quanto riportato negli atti catastali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Orani, non si rileva la presenza di usi civici; inoltre non è stato rilevato censo o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Qualità e stato di manutenzione:** L'immobile risulta essere in mediocre stato di conservazione, e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. In modo particolare sono presenti ammaloramenti di alcune porzioni di pareti e di soffitto, con tracce di infiltrazioni e disgregazione delle tinte, e parte degli intonaci. Gli impianti sono datati e richiedono un intervento di verifica e messa a norma. Presso gli atti del comune di Orani non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Fondazioni:** Le fondazioni sono in cls armato;

**Esposizione:** Il locale commerciale ha un solo affaccio verso l'esterno, esposto a sud-ovest lungo la Via Roma;

**Altezza interna utile:** L'altezza interna media rilevata é di circa 320cm;

**Str. verticali:** Le strutture verticali sono costituite da murature portanti perimetrali realizzate con blocchi in calcestruzzo, e da pilastri in cls armato interni al locale;

**Solai:** I solai sono del tipo tradizionale in latero-cemento, costituiti da travetti e pignatte di laterizio; sono presenti alcuni lucernari in vetrocemento posti a soffitto che traggono illuminazione dal soprastante terrazzo piano;

**Copertura:** Il solaio superiore è piano, e confina in parte con l'appartamento superiore identificato come sub.5(pignorato), ed in parte con una terrazza piana retrostante il fabbricato;

**Manto di copertura:** Nessuno, si veda il punto che precede;

**Pareti esterne ed interne:** Le pareti esterne sono del tipo continuo e portanti, realizzate con blocchi di calcestruzzo; quelle interne sono costituite da tramezzature in laterizi tradizionali. Tutte le murature sono rifinite con intonaci civili, del tipo frattazzato, e rivestiti con pitture;

**Pavimentazione interna:** I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle tipo gres;

**Infissi esterni ed interni:** Le porte interne sono in legno; le vetrine esterne sono in alluminio e sono dotate di serrande esterne in metallo del tipo motorizzato;

**Volte:** Nessuna;

**Scale:** Il locale commerciale non è dotato di scale in quanto è disposto al piano terreno, con accesso diretto dalla Via Roma;



**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a 220V, dotato di prese, interruttori e quadro generale; l'impianto idraulico è sempre de tipo tradizionale, sottotraccia. Il locale commerciale non è dotato di riscaldamento e/o condizionamento. Non sono presenti sistemi di rilevazione e/o di allarme.

**Terreno esclusivo:** Il locale commerciale non ha aree esterne scoperte di pertinenza;

**Posto auto:** Nessuno;

**Soffitta, cantina o simili:** nessuno;

**Dotazioni condominiali:** Non presenti in quanto il locale commerciale non appartiene ad un condominio.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, il locale commerciale risultava essere libero da persone; tuttavia è occupato dalle merci e dagli arredi della precedente attività commerciale, oramai chiusa da anni. L'accesso è stato possibile grazie alla presenza del sig."omissis"; dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non sono stati riscontrati, contratti di locazione, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. In base a quanto agli atti presso la Questura di Nuoro, non risultano comunicazioni di cessioni di fabbricati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1974 al 06/09/2010		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Antonino Sau notaio in Nuoro	25/10/1974	23655	2137
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	16/11/1974	5872	5320
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/09/2011	9990	1380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	06/09/2011	1380	9990

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 variata.

Il sig. "omissis" "omissis", era proprietario dell'area di sedime del fabbricato oggi pignorato, a seguito di regolare compravendita del 1974; egli aveva edificato l'immobile al di sopra di tale area. Il sig. "omissis" è deceduto in Orani il ; con la successione ereditaria presentata all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 06/09/2011, al volume 9990 n.1380, volturata, ma non trascritta, dichiarata aperta dal Tribunale di Nuoro, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, in data 29/01/2019 ai nn.875/695 di formalità, nella quale si dichiarano "omissis" e "omissis", eredi di "omissis" per la quota di 1/2 ciascuno. Il Sig. "omissis" era coniugato con la sig.ra "omissis" da ; Con atto in data 01/09/1977, a rogito del notaio Sau Antonino, del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020, e dalla lettura della compravendita del 1974, che si allega in copia. I dati relativi alla separazione dei beni del 01/09/1977, si desumono dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Orani il 05/08/2020, che si allega in copia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a nd il 09/09/2005  
Reg. gen. 1741 - Reg. part. 9520  
Importo: € 440.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis" "omissis"  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Dott. Roberto Goveani Notaio in Nuoro  
Data: 25/08/2005  
N° repertorio: 85517  
Note: Il sig. "omissis" quale terzo datore di ipoteca e parte mutuataria "omissis" di "omissis" & C.snc con sede in
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario del tribunale di Milano  
Iscritto a nd il 29/11/2011  
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 12319



Importo: € 24.000,00  
A favore di "omissis"  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 18.500,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 26/08/2011  
N° repertorio: 21197



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Nuoro il 09/01/2012  
Reg. gen. 21 - Reg. part. 257  
Importo: € 40.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis", Società "omissis" di "omissis" & C snc  
Capitale: € 26.523,72  
Rogante: Tribunale di Nuoro  
Data: 15/04/2011  
N° repertorio: 459
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario del tribunale di Cagliari  
Iscritto a Cagliari il 28/02/2012  
Reg. gen. 162 - Reg. part. 2061  
Importo: € 105.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 68.447,05  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 08/04/2011  
N° repertorio: 3084

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 4814  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"
- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3966 - Reg. part. 4812  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"

#### NORMATIVA URBANISTICA

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il terreno di cui al nct di Nuoro, Comune censuario di Orani, F.36 mappale 1646, area di sedime del fabbricato soprastante, identificato al NCEU F.36 p.lla 1395, è inserito nella ZTO "B" del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982, e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1, ed è esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato il PUC definitivamente con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010, e n.15 del 03/03/2010; tuttavia, le norme non sono ancora operative, in quanto è



in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area di cui trattasi è inserita nella ZTO "B".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito di quanto riscontrato agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Orani, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n.16 del 07/06/1972**, relativa all'edificazione dell'intero fabbricato;
- **Certificato di abitabilità del 07/06/1984**, relativo al fabbricato autorizzato con la CE n.16 del 07/06/1972;
- **Concessione edilizia n.79/11 del 31/05/1985**, intestata a "omissis", per l'ampliamento di un locale commerciale in Orani alla Via Roma;
- **Variante in corso d'opera n.106/13 del 30/07/1986**; modifiche a quanto autorizzato con la CE 79/11, per l'installazione di due cisterne di gasolio per il riscaldamento da interrare nella Via Torino, e per la realizzazione di un posto auto privato da realizzarsi al di sopra della porzione in ampliamento del locale commerciale, con accesso dalla Via Torino;
- **Concessione edilizia n.2/1/84 del 20/03/1987**, relativa all'ampliamento e risanamento di una abitazione;
- **Autorizzazione edilizia n. 24 del 05/07/1993**, per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile; tinteggiatura facciata, posa manto di tegole sul solaio di copertura.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (il ctu ha provveduto alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica del locale commerciale, ed al suo invio alla R.A.S.);
- 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'ultima concessione edilizia agli atti, è la variante in corso d'opera n.106/13 del 30.07.1986, per modifiche a quanto autorizzato con la CE 79/11. Dal confronto delle planimetrie di progetto, con quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità. In modo particolare, nel progetto, oltre al locale per uffici, era stato previsto un ulteriore vano, del quale non era stata indicata la destinazione d'uso; probabilmente si trattava di un bagno funzionale al locale commerciale, dotato di una porta di collegamento con il sottoscala dell'immobile. Allo stato attuale, è presente l'ufficio, un bagno ed un ulteriore vano usato come archivio/deposito. Nel progetto era stata prevista una porta di collegamento tra il locale commerciale ed il vano scala dell'immobile; tale porta era stata posizionata lateralmente all'ufficio. Attualmente la porta di progetto non esiste; esiste solamente una porta che, dal locale magazzino/archivio, collega il locale commerciale con il corpo scala. Inoltre sono presenti delle differenze tra i pilastri di progetto e quelli oggi esistenti. Gli impianti elettrici ed idraulici sono datati e privi di certificazioni di conformità; da un esame visivo in sito gli impianti non appaiono essere a norma. Per sanare le difformità edilizie riscontrate occorre procedere con la presentazione di una pratica di sanatoria per difformità interne; si prevede che i costi necessari per la regolarizzazione edilizia ammontino a circa 2000,00€; per la messa a norma degli impianti occorrono interventi di manutenzione straordinaria; si prevede quindi di richiedere il rilascio dei certificati di conformità; tali adeguamenti hanno un costo di circa 3500,00€; occorrerà successivamente procedere con le variazioni catastali al fine di aggiornare la situazione catastale a quella reale, i cui costi ammontano a circa 1000,00€; si procederà quindi con la richiesta del nuovo certificato di agibilità, conforme alla situazione sanata, che





ha un costo di circa 500,00€. Tali costi, per complessivi 7.000,00€, verranno portati in detrazione dal valore finale di stima quali particolarità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli/oneri condominiali. Il locale commerciale non è inserito in un contesto condominiale.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo concernente la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stato comunicato telematicamente in data 03/01/2019. Il Ctu ha provveduto inoltre a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica, le visure e le planimetrie catastali aggiornate degli immobili.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo concernente la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stato comunicato telematicamente in data 03/01/2019. Il Ctu ha provveduto inoltre a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica, le visure e le planimetrie catastali aggiornate degli immobili.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo concernente la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stato comunicato telematicamente in data 03/01/2019. Il Ctu ha provveduto inoltre a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica, le visure e le planimetrie catastali aggiornate degli immobili.

### TITOLARITÀ

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

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

- "omissis" (Proprietà 4/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)

Dalla lettura dei certificati anagrafici rilasciati dai comuni di residenza, risulta che: "omissis", stato civile libero, "omissis", stato civile libero, sono figli della sig.ra "omissis", stato civile vedova. Si allegano i certificati anagrafici.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

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

- "omissis" (Proprietà 4/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)

Dalla lettura dei certificati anagrafici rilasciati dai comuni di residenza, risulta che: "omissis" stato civile libero, "omissis" stato civile libero, sono figli della sig.ra "omissis", stato civile vedova. Si allegano i certificati anagrafici.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

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

- "omissis" (Proprietà 4/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)

Dalla lettura dei certificati anagrafici rilasciati dai comuni di residenza, risulta che: "omissis", stato civile libero, "omissis", stato civile libero, sono figli della sig.ra "omissis", stato civile vedova. Si allegano i certificati anagrafici.

**CONFINI**

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Il terreno confina, a sud ovest, con il mappali 1323(pignorato), a sud est con la Via Torino, a Nord est con il mappale 1237, ditta "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", a nord ovest con la SS128.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

Il terreno confina, a nord est con il mappale 1231(pignorato), a sud est con la Via Torino, a sud ovest con il mappale 1692, ditta "omissis" e "omissis", a nord ovest con il mappale 1324(pignorato).

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Il terreno confina, a nord-est e nord-ovest con la SS128, a sud-est con il mappale 1323(pignorato), a sud-ovest con il mappale 1692 intestato alla ditta "omissis" e "omissis".

## CONSISTENZA

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	202,00 mq	202,00 mq	1,00	202,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. L'area è strettamente connessa con il mappale 1231(pignorato); l'accesso all'area avviene tramite il cancello carrabile posto sul mappale 1231, lato Via Torino, e tramite il cancello pedonale posto lungo la SS128.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. L'area è parzialmente ricompresa nel marciapiede della SS128.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 22/12/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1231 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.02 Reddito dominicale € 1,20 Reddito agrario € 0,99 Graffato no
Dal 22/12/1998 al 06/09/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1231 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.02 Reddito dominicale € 1,20 Reddito agrario € 0,99 Graffato no
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1231 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.02 Reddito dominicale € 1,20 Reddito agrario € 0,99 Graffato no

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36  
MAPPALE 1323.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1981 al 26/10/1981		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.21.90 Graffato no
Dal 26/10/1981 al 28/08/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1323 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,47 Graffato no
Dal 28/08/1998 al 22/12/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1323 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,47 Graffato no
Dal 22/12/1998 al 06/09/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1323 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,47 Graffato no



Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1323 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.95 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,47 Graffato no
------------------------------	--	--

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1981 al 28/08/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1324 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.07 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,00 Graffato no
Dal 28/08/1998 al 22/12/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1324 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.07 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,00 Graffato no
Dal 22/12/1998 al 06/09/2010		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1324 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.07 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,00 Graffato no
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 1324 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.07 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,00 Graffato no

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1231				Vigneto	1	00.02.02 mq	1,2 €	0,99 €	no

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si fa presente che, al di sopra del mappale n.1231, è presente un fabbricato che non è mai stato censito al catasto terreni, né in quello dei fabbricati; si tratta di un manufatto edificato in assenza di titoli edilizi; è stata rilevata la concessione edilizia n.23 del 08/09/2003, per il "Risanamento e completamento di un magazzino sito in Zona "A"-Isolato n.63, unità edilizia n.1, sull'area distinta al nct f.36 mappale 1231, ubicata in Via Torino. Il progetto approvato nel 2003, prevedeva la demolizione del fabbricato edificato in assenza di titoli edilizi, al fine di realizzare un nuovo magazzino di più ampie dimensioni; il progetto non è mai stato realizzato, e nel frattempo la concessione edilizia è scaduta. Si ritiene di non dover procedere con il censimento catastale del fabbricato oggi esistente, in precarie condizioni statiche, e coperto con pannelli tipo "eternit". Si segnala inoltre che il bene è posizionato al confine tra il foglio catastale n.36, ed il foglio n.25; i perimetri dei due fogli catastali, non coincidono tra di loro al confine del mappale 1231. Si vedano le tavole grafiche allegate alla presente.

#### BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1323				Vigneto	1	00.00.95 mq	0,56 €	0,47 €	no

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno classificato quale Vigneto di prima classe in catasto, è in realtà un'area edificabile. Al di sopra del terreno sono presenti alcune tettoie in legno e metallo, in condizioni precarie, prive di titoli edilizi.

#### BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	1324				Vigneto	1	00.00.07 mq	0,04 €	0,03 €	no

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno classificato quale Vigneto di prima classe in catasto, è in realtà un'area edificabile a ridosso tra la ZTO "A", e porzione di strada. L'area è caratterizzata dalla presenza di un muro di contenimento del terreno, lungo la scarpata. Si segnala inoltre che il bene è posizionato al confine tra il foglio catastale n.36, ed il foglio n.25; il perimetro del foglio n.36, non sempre coincide con il perimetro del foglio n.25.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

La verifica della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stata comunicata telematicamente in data 03/01/2019.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

La verifica della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stata comunicata telematicamente in data 03/01/2019.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

La verifica della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stata comunicata telematicamente in data 03/01/2019.

## PATTI

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

Al momento del sopralluogo il terreno era occupato dal sig."omissis": il piazzale sottostante viene usato abitualmente come parcheggio per l'auto, e la moto di proprietà. Il locale magazzino/garage con accesso dalla SS128 era libero. Dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non esistono dichiarazioni di successione, cessioni, contratti di locazione e/o di compravendita, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. Dall'esame di quanto risulta negli archivi della Questura di Nuoro, non esistono cessioni di fabbricato.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

Al momento del sopralluogo il terreno era occupato dal sig."omissis": il piazzale viene usato abitualmente come parcheggio per l'auto e la moto di proprietà. Dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non esistono dichiarazioni di successione, cessioni, contratti di locazione e/o di compravendita, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. Dall'esame di quanto risulta negli archivi della Questura di Nuoro, non esistono cessioni di fabbricato.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

L'area è posta a contenimento della scarpata che sostiene il marciapiede della SS128; al di sotto confina con il mappale 1323(pignorato), al di sopra confina con la ss128; parte dell'area è occupata dal muro di contenimento della scarpata e parte dal marciapiede. Dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non esistono dichiarazioni di successione, cessioni, contratti di locazione e/o di compravendita, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. Dall'esame di quanto risulta negli archivi della Questura di Nuoro, non esistono cessioni di fabbricato.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

Il terreno è in stato di abbandono; al di sopra dell'area sono presenti alcuni manufatti in condizioni precarie. Si rilevano alcune tettoie in legno con coperture in pannelli metallici e parte in vetroresina, in stato fatiscente; è inoltre presente un fabbricato in muratura, adibito in parte a garage, ed in parte a magazzino, in precarie condizioni statiche.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

L'area è pavimentata con un battuto di cemento allo stato rustico, ed è parzialmente occupata da tettoie in metallo e legno, in precarie condizioni statiche. E' presente anche un box prefabbricato di metallo, del tipo removibile.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

L'area è in stato di abbandono, ricoperta di sterpaglie ed in parte delimitata da un muro di confine.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

Il mappale n.1231 è comunicante con il mappale n.1323 senza soluzione di continuità. Parte delle tettoie oggi esistenti sull'area, sono state realizzate a cavallo tra i due mappali.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

Il mappale n.1323 è confinante con il mappale n.1231(pignorato); tra i due mappali non vi sono delimitazioni; l'accesso al mappale n.1323, avviene dalla Via Torino attraversando il mappale n.1231; il cancello carrabile posto nel mappale n.1231, è anche accesso carrabile per il mappale n.1323. Le tettoie esistenti sono state edificate a cavallo tra i mappali n.1323 e n.1231.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

L'area ricade, in parte, nel marciapiede della ss128, ed in parte è occupata dal muro di contenimento della scarpata; trattandosi di un'area residuale in forte pendenza, non ha accessi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Orani, non si rileva la presenza di usi civici; inoltre non è stato





rilevato censo o livello. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica a margine della presente relazione.

### **BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato. Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Orani, non si rileva la presenza di usi civici; inoltre non è stato rilevato censo o livello.

### **BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Orani, non si rileva la presenza di usi civici; inoltre non è stato rilevato censo o livello. Tuttavia nel CDU si evidenzia che trattasi di area edificabile ricadente in parte nella ZTO "B" ed in parte nella strada.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il terreno di cui trattasi è inserito nella ZTO "A-B" del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982, e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1 ed esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato il PUC definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010; tuttavia le norme non sono ancora operative in quanto è in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area di cui trattasi è inserita nella ZTO "A-B". Al di sopra dell'area è presente un fabbricato allo stato di rustico, mai censito al catasto; negli archivi del comune di Orani è stata riscontrata la concessione edilizia n. 23 del 08/08/2003, a nome di "omissis", per il "Risanamento e completamento di un magazzino deposito in zona "A" isolato n.63\_unità edilizia 1", foglio 36 mappali n.1231, ubicata in Via Torino. Relativamente al locale magazzino esistente si ha:

**Qualità e stato di manutenzione:** L'immobile risulta essere in pessimo stato di conservazione ed in precarie condizioni statiche; il garage in quota con la SS128, è dotato di una copertura precaria fatta con pannelli prefabbricati tipo eternit; il solaio di interpiano è stato puntellato dal locale sottostante, in quanto in precarie condizioni statiche; non sono presenti impianti a norma, né tantomenointonaci o tinte superficiali. Il locale garage è dotato di un accesso carrabile dalla ss128; nel locale è presente una serranda metallica di accesso, ed una finestra sempre di metallo. Il locale sottostante è allo stato di rustico, dotato di una porta di ingresso in metallo. L'area ha due accessi: uno pedonale dalla ss128, ed uno carrabile e pedonale dalla Via Torino. Il magazzino sottostante il garage, è accessibile direttamente dall'area di pertinenza.

**Fondazioni:** Il garage/magazzino è stato edificato in assenza di titoli edilizi; si suppone che le sue fondazioni siano in cls armato;

**Esposizione:** Il fabbricato ha un ingresso carrabile esposto a nord ovest, direttamente sulla SS128, ed un ingresso al magazzino sottostante esposto a sud-ovest, sul terreno di appartenenza;

**Altezza interna utile:** Il locale garage ha una copertura inclinata, ad una falda, avente altezza media interna di 2.60m; il locale magazzino sottostante ha un'altezza interna di circa 3m.

**Str. verticali:** Le strutture verticali sono costituite da murature portanti perimetrali realizzate con blocchi in calcestruzzo;

**Solai:** Il solaio intermedio è del tipo tradizionale in latero-cemento, costituito da travetti e pignatte di laterizio;

**Copertura:** La copertura del garage è stata realizzata con pannelli in eternit impostati su di una struttura leggera in legno;

**Manto di copertura:** Nessuno, si veda il punto che precede;

**Pareti esterne ed interne:** Le pareti esterne sono del tipo continuo e portanti, realizzate con blocchi di calcestruzzo, prive di intonaci e tinte; non sono presenti tramezzature interne ai locali;

**Pavimentazione interna:** I pavimenti interni sono costituiti da cemento allo stato rustico;

**Infissi esterni ed interni:** Il garage è dotato di una serranda in metallo e di una finestra metallica; il magazzino sottostante è dotato di una porta in ferro;

**Volte:** Nessuna;

**Scale:** Sono presenti solamente delle scale esterne realizzate controterra, che consentono l'accesso al magazzino sottostante dalla ss128;

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** Non sono stati rilevati impianti a norma; nel locale garage è presente un rubinetto con lavabo annesso;

**Terreno esclusivo:** Il manufatto esistente insiste sul mappale n.1231, tuttavia non è stato mai stato censito al catasto terreni, e tantomeno in quello fabbricati;

**Posto auto:** Sono presenti dei posti auto nella porzione di terreno sottostante, con accesso dalla Via Torino;

**Soffitta, cantina o simili:** Il locale sottostante il garage è un magazzino privo di impianti e finiture;

**Dotazioni condominiali:** Nessuna.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

---

L'area è delimitata per tre lati da muri realizzati con blocchi di cls; la pavimentazione è costituita da un battuto in cemento allo stato rustico; parte dell'area è coperta da tettoie in legno, metallo e vetroresina, in precarie condizioni statiche e prive di concessioni edilizie. Nell'area è presente anche un box metallico, del tipo removibile.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

---

Il terreno non è edificato; per le caratteristiche urbanistiche si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

In occasione del sopralluogo, l'area era occupata dal sig. "omissis", che utilizza come parcheggio per l'auto e la moto, e come deposito attrezzi.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323.**

In occasione del sopralluogo, l'area era occupata dal sig. "omissis", che utilizza come parcheggio per l'auto e la moto, e come deposito attrezzi.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

In occasione del sopralluogo, l'area era libera.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1999 al 06/09/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Federico Andreani notaio in Nuoro	22/12/1998	1695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	07/01/1999	125	104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Nuoro	08/01/1999	34	301		
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/2010	9990	1380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Nuoro	06/09/2011	1380	9990



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020 e dalla lettura dell'atto di compravendita del 22/12/1998, trascritto il 07/01/1999, del quale si allega copia.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T- NCT F.36 MAPPALE 1323.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1999 al 06/09/2010		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Federico Andreani notaio in Nuoro	22/12/1998	1695	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	07/01/1999	104	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Nuoro	08/01/1999	34		
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/09/2010	9990	1380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020 e dalla lettura dell'atto di compravendita del 22/12/1998, trascritto il 07/01/1999, del quale si allega copia.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1999 al 06/09/2010		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Federico Andreani notaio in Nuoro	22/12/1998	1695	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	07/01/1999	104	125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Nuoro	08/01/1999	34	
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/09/2010	9990	1380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020 e dalla lettura dell'atto di compravendita del 22/12/1998, trascritto il 07/01/1999, del quale si allega copia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Milano il 29/11/2011  
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 12319  
Importo: € 24.000,00  
A favore di "omissis"  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 18.500,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 26/08/2011  
N° repertorio: 21197
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 28/02/2012  
Reg. gen. 162 - Reg. part. 2061  
Importo: € 105.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 68.447,05  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 08/04/2011  
N° repertorio: 3084

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 4814  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) -VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a nd il 29/11/2011



Reg. gen. 1906 - Reg. part. 12319  
Importo: € 24.000,00  
A favore di "omissis"  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 18.500,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 26/08/2011  
N° repertorio: 21197

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 28/02/2012  
Reg. gen. 162 - Reg. part. 2061  
Importo: € 105.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 68.447,05  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 08/04/2011  
N° repertorio: 3084

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 4814  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"

#### **BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a nd il 29/11/2011  
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 12319  
Importo: € 24.000,00  
A favore di "omissis"  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 18.500,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 26/08/2011  
N° repertorio: 21197
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 28/02/2012  
Reg. gen. 162 - Reg. part. 2061  
Importo: € 105.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 68.447,05  
Rogante: Tribunale di Cagliari



Data: 08/04/2011  
N° repertorio: 3084

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 4814  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"



### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU)-VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il terreno di cui al nct di Nuoro, Comune censuario di Orani, F.36 mappale 1231, è inserito nella ZTO "A-B" del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982 e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1, ed è esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato definitivamente il PUC con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010; tuttavia le norme non sono ancora operative, in quanto è in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area è inserita nella ZTO "A-B". Si allega il Certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il terreno di cui al nct di Nuoro, Comune censuario di Orani, F.36 mappale 1323, è inserito nella ZTO "B" del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982 e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1, ed è esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato definitivamente il PUC con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010; tuttavia le norme non sono ancora operative in quanto è in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area è inserita nella ZTO "B". Si allega il Certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il terreno di cui al nct di Nuoro, Comune censuario di Orani, F.36 mappale 1324, è inserito nella ZTO "B+strada", del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982 e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a Vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1 ed è esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato definitivamente il PUC con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010; tuttavia le norme non sono ancora operative in quanto è in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area è inserita nella ZTO "B+strada". Si allega il Certificato di destinazione urbanistica.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N°2-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1231.**

I manufatti edificati al di sopra dell'area di cui trattasi, non risultano essere regolari per la legge n° 47/1985. In modo particolare, il garage/magazzino in muratura, non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito di quanto riscontrato agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Orani, relativamente all'area di cui trattasi ed al locale magazzino su di essa esistente, è stato reperito il seguente titolo edilizio: **Concessione edilizia n.23 del 08/09/2003** per l'esecuzione di lavori di risanamento e completamento di un magazzino deposito in Zona "A"-Isolato n.63 Unità edilizia n.1, sull'area distinta in catasto al f.36 mappale 1231, ubicata in Via Torino.

### **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.

La concessione edilizia n.23 del 08/09/2003, prevedeva il risanamento ed ampliamento del locale magazzino esistente al f.36 mappale 1231. Dal confronto di quanto riportato nelle planimetrie di progetto, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- Al di sopra di parte dei mappali n.1231 e n.1323, sono state edificate delle tettoie in legno, coperte da pannelli, in parte metallici ed in parte in vetroresina. Parte delle coperture poggiano su di una muratura di sostegno realizzata in blocchetti di cls; tale muratura serve anche da contenimento del terrapieno posto a valle del locale magazzino precedentemente descritto;
- Lateralmente alla tettoia è stato installato un box attrezzi del tipo metallico, poggiato direttamente al suolo su di un battuto di cemento;
- Nel fronte nord est del mappale n.1231, esistono delle porzioni di muratura, un cancello metallico e parte di alcune travi in legno a formare un pergolato precario. I manufatti descritti non fanno parte della concessione edilizia del 2003, pertanto sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio; per tali ragioni, e vista la precarietà delle opera, si prevede la loro demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. I costi di demolizione e rimozione verranno detratti dal valore di stima;
- Il locale magazzino esistente, è stato edificato in assenza di titoli edilizi; la concessione edilizia del 2003, prevedeva la sua demolizione, al fine di poter realizzare un nuovo magazzino di più ampie dimensioni. Il progetto non è mai stato realizzato, e nel frattempo la concessione edilizia è scaduta. Il fabbricato oggi esistente, è in precarie condizioni statiche, ed è coperto con pannelli contenenti amianto. Per le ragioni su esposte, si prevede la demolizione del manufatto, e la liberazione dell'area. I costi di demolizione e rimozione di tutti i manufatti oggi esistenti sui mappali n.1321 e n.1323, sono stati quantificati in complessivi 6604,49€, e verranno posti in detrazione dal valore finale di stima quali particolarità.

**BENE N°3-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1323**

L'area non è occupata da immobili, fatto salvo il muro di contenimento della scarpata che sorregge il marciapiede della soprastante strada ss128, ed il muro stesso di confine del terreno verso il marciapiede. Tale area è inclusa tra quelle asservite alla concessione edilizia n.23 del 08/09/2003.

**BENE N°4-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T-NCT F.36 MAPPALE 1324.**



Il terreno è privo di fabbricati soprastanti; è presente solamente un muro di contenimento della scarpata lungo la ss128.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N°2**-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, PIANO T-NCT F.36  
MAPPALE 1231.

---

Non sono presenti vincoli/oneri condominiali.

**BENE N°3**-TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - VIA TORINO, SNC, PIANO T-NCT F.36  
MAPPALE 1323

---

Non sono presenti vincoli/oneri condominiali.

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A ORANI (NU) - SS128, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli/oneri condominiali.

### LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Orani (NU) - Via P.P.Siotho, piano S1-T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo concernente la completezza della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stato comunicato telematicamente in data 03/01/2019. Il Ctu ha provveduto inoltre a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica, le visure e le planimetrie catastali aggiornate degli immobili.

#### TITOLARITÀ

---

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

- "omissis" (Proprietà 1/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)
- "omissis" (Proprietà 1/6)

La quota pignorata è quindi pari a 3/6, ossia ½ dell'intero; la restante quota di 1/2, non pignorata, è intestata alla Sig.ra "omissis", comproprietaria non eseguita, sorella del fu "omissis" "omissis"; "omissis" e "omissis" avevano ereditato l'immobile, ognuno per la quota di 1/2, a seguito della successione al fratello, "omissis", deceduto il 14/11/2002. Dalla lettura dei certificati anagrafici rilasciati dai comuni di residenza degli eseguiti, risulta che: "omissis", di stato civile libero, "omissis", di stato civile libero, sono figli della sig.ra "omissis", di stato civile vedova. Si allegano i certificati anagrafici.

#### CONFINI

---

L'immobile confina, a nord con la p.lla 1018 intestata alla ditta "omissis", a sud con la p.lla 296 intestata alla ditta "omissis", ad est con la Via Prade Cossu, e ad ovest con la Via P.P.Siotho.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	101,70 mq	111,65 mq	0,30	33,49 mq	2,85 m	S1
Cortili	99,10 mq	99,10 mq	0,15	14,86 mq	0,00 m	S1
Abitazione piano terra-rialzato	77,67 mq	115,02 mq	1,00	115,02 mq	2,85 m	T
Verande piano rialzato	14,17 mq	34,83 mq	0,25	8,71 mq	0,00 m	T
Abitazione piano primo	64,60 mq	94,97 mq	1,00	94,97 mq	2,80 m	1
Verande primo piano	18,23 mq	28,95 mq	0,25	7,24 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>274,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>274,29 mq</b>		

Il bene non è divisibile in natura in quanto soggetto a vincolo tipologico, previsto dal piano particolareggiato comunale. L'immobile è inserito nel piano di lottizzazione C167 (Piano per l'Edilizia e Economica e Popolare).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2009 al 06/09/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 295, Sub. 1 Categoria F3 Piano s1-t-1 Graffato si
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 295, Sub. 1 Categoria F3 Piano s1-t-1 Graffato SI

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

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

F	28	295	1		F3					S1-t-1	si
---	----	-----	---	--	----	--	--	--	--	--------	----

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	295				ENTE URBANO-AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO		00.02.20 mq			SI	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Nella visura catastale l'immobile è un fabbricato in corso di costruzione, disposto al piano seminterrato, terra e primo; non è mai stata depositata la planimetria catastale del fabbricato, in quanto non ancora ultimato. Lo stato attuale del fabbricato, è comunque difforme rispetto a quanto riportato nell'ultima concessione edilizia. Le pratiche di aggiornamento catastale, saranno possibili solamente a seguito dell'eliminazione di tutte le difformità edilizie, finalizzate a ricondurre l'immobile a quanto regolarmente concesso. I costi di regolarizzazione catastale dell'intero immobile, ammontano a circa 2.000,00€; il bene è stato pignorato per la sola quota di ½; i costi di regolarizzazione pro-quota sono pari 1.000,00€, e verranno posti in detrazione dal valore di stima del bene quali particolarità.

### PRECISAZIONI

La verifica della documentazione prevista dall'art.567 c.p.c., è stata comunicata telematicamente in data 03/01/2019.

### PATTI

Al momento del sopralluogo il fabbricato era occupato dalla Sig.ra "omissis" comproprietaria non esecutata, e dal Sig. "omissis", esecutato. Dall'esame della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non esistono dichiarazioni di successione, cessioni, contratti di locazione e/o di compravendita, comodato d'uso o atti simili, riconducibili all'immobile di cui trattasi. Dall'esame di quanto risulta negli archivi della Questura di Nuoro, relativamente al bene non esistono cessioni di fabbricato.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è ancora in corso di costruzione, e sono presenti varie difformità edilizie rispetto a quanto autorizzato; è necessario procedere con la eliminazione delle difformità non sanabili, e con il completamento e messa a norma del fabbricato.

**Piano seminterrato:** Il piano seminterrato ospita due locali magazzino, con accessi indipendenti dal piazzale antistante, ricavati da un ambiente unico iniziale, tramite una separazione in cartongesso. La separazione del seminterrato è longitudinale: nella porzione a destra, è presente un ambiente unico adibito a magazzino, con annesso un locale sottoscala, un bagno ed un pozzo luce retrostante, accessibile da una porta posta in fondo al locale principale; nella porzione a sinistra è presente un secondo

magazzino, costituito da un unico ambiente. I locali sono pavimentati con piastrelle tipo gres, ed in parte intonacati. Lo stato complessivo dei locali è mediocre; i locali dovranno essere ultimate, e gli impianti dovranno essere messi a norma.

**Piano rialzato:** Il piano rialzato è raggiungibile dalla Via P.P.Siotho attraverso una scala esterna, ad uso comune con il primo piano. Il piano rialzato ha un ingresso indipendente, posto sul pianerottolo di sosta lungo la scala esterna. Gli ambienti interni, le parti esterne ed i balconi frontali e retrostanti, sono allo stato di rustico; all'interno sono stati quasi completati i tramezzi ma non sono presenti impianti, infissi e finiture. Nel complesso la porzione di fabbricato è in corso di costruzione; il piano rialzato non ha scale di collegamento interne con il primo piano, ossia allo stato attuale, è un piano indipendente dal primo.

**Piano primo:** Il piano primo è raggiungibile dalla Via P.P. Siotho attraverso il corpo scala esterno precedentemente descritto; questa porzione di fabbricato è inoltre raggiungibile dalla Via Prade Cossu, attraverso un secondo ingresso: nella parte posteriore dell'immobile è presente un cortiletto di pertinenza, posto in quota con la Via Prade Cossu; dal cortile si accede all'immobile attraverso una scala a ponte. Il primo piano ospita un appartamento indipendente, ultimato internamente, dotato di impianti e finiture. I balconi esterni sul fronte, ed il cortile di pertinenza, sono allo stato di grezzo, privi di pavimentazione e di parte degli intonaci e delle tinte. L'appartamento è in normali condizioni di conservazione interna, mentre dovranno essere completate le finiture esterne e quelle del corpo scala.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è stato accatastato con la categoria f/3 (in corso di costruzione), pertanto non esiste la planimetria catastale agli atti. Dalla lettura del Progetto allegato all'ultima concessione edilizia, l'immobile è stato concepito come abitazione monofamiliare, diposta su tre livelli: piano seminterrato, con garage e magazzino, pertinenze dell'unità abitativa disposta al piano rialzato e primo; il cortile antistante, accessibile dalla Via P.P.Siotho, e quello retrostante con accesso dalla Via Prade Cossu, sono stati indicati quali pertinenze dell'immobile; la scala esterna disposta sul fronte principale, è posta a servizio del piano rialzato e piano primo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato. Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Orani, non si rileva la presenza di usi civici; inoltre non è stato rilevato censo o livello. Tuttavia permangono le indicazioni previste dalla convenzione relativa al PEEP ZTO c167. Il sig. "omissis" aveva acquistato l'area edificabile al f.28 mappale 295 dal comune di Orani nel 1975, in quanto aveva dimostrato di avere i requisiti previsti per legge per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, ai sensi della Legge 22/10/1971 n.865. L'acquisto dell'area comportava l'accettazione, da parte dell'acquirente, di alcuni vincoli e condizioni di legge, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto. Leggendo l'Atto di Cessione in Proprietà delle aree di edilizia residenziale, stipulato tra il Comune ed il sig. "omissis" nel 1975, si ha che:

**art.5:** L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun titolo reale di godimento, per un periodo di tempo di anni 10 dalla data di rilascio della licenza di abitabilità;

**art.6:** Decorsi 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità, l'alienazione, o la costituzione di diritti reali di godimento, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art. 16



della Legge 22/10/1971 n.865. Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato dall'U.T.E., sarà applicata all'alienante una penale convenzionale da 3 a 5 volte la differenza dei due prezzi;

**art.7:** Decorsi 20anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può vendere l'alloggio a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione, ed il prezzo di acquisto subito nella presente convenzione, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarlo al comune. Detta somma dovrà essere destinata per l'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari.

*L'immobile è attualmente privo di certificato di abitabilità, in quanto mai ultimato, quindi ricade nella fattispecie indicata all'art.5 della predetta convenzione; sarà il Giudice delle Esecuzioni a valutare il caso di specie ai fini della vendita del bene.*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Fondazioni:** Le fondazioni sono in cls armato;

**Esposizione:** Il fronte principale del fabbricato è esposto sulla Via P.P.Siotho; quello secondario si affaccia sulla Via Prade Cossu; i restanti due lati confinano con gli immobili posti in aderenza;

**Altezza interna utile:** Altezza interna media rilevata al piano seminterrato è pari a 285cm (al finito), nel piano rialzato è pari a 287cm (al rustico), e nel primo piano è pari a 279(al finito);

**Str. verticali:** Le strutture verticali sono costituite da murature portanti perimetrali realizzate con blocchi in calcestruzzo, e da pilastri in cls armato interni ai locali; i tamponamenti sono stati realizzati in parte con blocchi di laterizio;

**Solai:** I solai sono del tipo tradizionale in latero-cemento, costituiti da travetti e pignatte di laterizio;

**Copertura:** La copertura è costituita da due falde inclinate, poggiate al di sopra di un solaio piano; le falde sono ricoperte da un manto di tegole tradizionali in laterizio;

**Manto di copertura:** Si veda il punto che precede;

**Pareti esterne ed interne:** Le pareti esterne sono del tipo continuo, realizzate in parte con blocchi di calcestruzzo ed in parte con tamponamenti in blocchi laterizi; le tramezzature interne sono in mattoni forati tradizionali. Le pareti del piano seminterrato, sono parzialmente intonacate; quelle del piano rialzato sono allo stato rustico, mentre quelle del primo piano sono intonacate e tinteggiate. Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate solo in parte; in modo particolare, il piano rialzato ed il corpo scala, sono allo stato rustico;

**Pavimentazione interna:** I pavimenti interni del piano seminterrato e del primo piano, sono costituiti da piastrelle tipo gres; il piano rialzato è privo di massetti e pavimenti, allo stato rustico;

**Infissi esterni ed interni:** Il piano seminterrato è dotato di due serrande metalliche e di una vetrina in alluminio; nella parte retrostante è presente una porta in legno che si affaccia su di un pozzo luce; il piano rialzato, è dotato del solo portoncino d'ingresso in alluminio; i restanti infissi non esistono in quanto è allo stato di rustico; Il primo piano è dotato di infissi esterni in alluminio di colore bianco e di infissi interni in legno;



**Volte:** Nessuna;

**Scale:** Nell'immobile esistono due scale esterne in cls armato: una prima scala, parte dal Piazzale antistante la Via P.P.Siotho, e collega esternamente il piano rialzato, ed il piano primo; una seconda scala, collega il Piazzale antistante la Via Prade Cossu, con l'appartamento disposto al primo piano;

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** L'appartamento del primo piano è dotato di un impianto elettrico del tipo sottotraccia, a 220V, con prese, interruttori e quadro generale; l'impianto idraulico è sempre del tipo tradizionale, sottotraccia. Il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet posta nel soggiorno; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico e da una caldaia a gas. Non sono presenti sistemi di rilevazione e/o di allarme; non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti. Il piano rialzato è un rustico, privo di impianti; il piano seminterrato è dotato di impianto elettrico ed idrico, privi di certificati di conformità;

**Terreno esclusivo:** L'immobile è dotato di due cortili di pertinenza: uno sul fronte principale, con accesso dalla Via P.P.Siotho, ed uno secondario, con accesso dalla Via Prade Cossu;

**Posto auto:** Il Progetto allegato all'ultima concessione edilizia, prevedeva che il locale seminterrato fosse adibito a magazzino e garage; allo stato attuale, il locale seminterrato è stato diviso in due locali magazzino distinti; in tal modo viene meno il posto auto di progetto; il cortile sulla Via Prade Cossu, non è accessibile alle auto; il cortile sulla Via P.P.Siotho ha una profondità non idonea per la sosta delle auto, essendo inferiore ai 5m: un posto auto tradizionale ha le dimensioni pari a 2.5m(larghezza) x 5m(profondità);

**Soffitta, cantina o simili:** Non è presente alcuna soffitta; il locale seminterrato è adibito a magazzino;

**Dotazioni condominiali:** L'immobile non appartiene ad un contesto condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. "omissis", esecutato, e dalla Sig.ra "omissis", comproprietaria dell'immobile, non esecutata. Il piano seminterrato è in parte adibito a laboratorio di termoidraulica, a servizio del figlio della sig.ra "omissis".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1975 al 14/11/2002		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Segretario Comunale dott. Aldo Fasanella	11/06/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	18/07/1975	2527	2831
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Ufficio del registro di Nuoro	04/07/1975	1012	198
Dal 14/11/2002 al 06/09/2010	<b>Dichiarazione di successione</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		14/11/2002	1	866	
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Nuoro	31/03/2004	2511	3428	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del registro di Nuoro	30/04/2003	1	866		
Dal 06/09/2010 al 19/11/2020	<b>Dichiarazione di successione</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		06/09/2010	9990	1380	
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Agenzia delle Entrate di Nuoro	06/09/2011	9990	1380		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

I dati relativi alla provenienza dei beni sono stati desunti dalla relazione del notaio Vincenzo Pistilli del 06/03/2020.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a nd il 29/11/2011  
Reg. gen. 1906 - Reg. part. 12319





Importo: € 24.000,00  
A favore di "omissis"  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 18.500,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 26/08/2011  
N° repertorio: 21197

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 28/02/2012  
Reg. gen. 162 - Reg. part. 2061  
Importo: € 105.000,00  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"  
Capitale: € 68.447,05  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 08/04/2011  
N° repertorio: 3084



### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Nuoro il 28/05/2012  
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 4814  
A favore di Banco di Sardegna S.p.a.  
Contro "omissis", "omissis", "omissis"

### **NORMATIVA URBANISTICA**

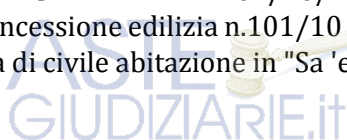
Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orani il 17/07/2020, si ha che: Il fabbricato di cui al nceu f.28 p.la 295 sub 1, è stato edificato al di sopra dell'area di cui al nct f.28 mappale 295; tale area è inserita nella ZTO C167 del Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.788/U del 10/06/1982 e successivi adeguamenti. L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico di cui al RDL 3267/1923, non è stata interessata da incendio, è identificata nel PAI della Ras, con pericolosità frana Hg1 ed esente da pericolosità idraulica Hg1. Il comune di Orani ha inoltre adottato il PUC definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27/02/2010; tuttavia le norme non sono ancora operative in quanto è in svolgimento la Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico regionale. Nel PUC, l'area del fabbricato è inserita nella ZTO C167. Le prescrizioni urbanistiche relative alla Zona C167 sono contenute nelle Norme di Attuazione della lottizzazione convenzionata esistente. Si allega alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. In relazione al fabbricato, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Orani:

PRATICA EDILIZIA N.101/10/77

- Concessione edilizia n.101/10 del 17/05/1977, a nome di "omissis", per i "Lavori di costruzione di una casa di civile abitazione in "Sa' e Mastio";



PRATICA EDILIZIA N.79/4/2000

- Concessione edilizia n.60 del 27/11/2000, a nome di "omissis" in qualità di tutore di "omissis", per la sanatoria di un tetto a due falde di 10m x 14m, realizzato con la concessione edilizia scaduta, e per la chiusura di un vuoto sanitario di 5mq;

PRATICA EDILIZIA N.25/S/2007

- Concessione edilizia n.6 del 12/03/2009, a nome di "omissis" e "omissis", per lavori di Variante la progetto di una casa di civile abitazione sull'area distinta in catasto al f.28 mappale 295, ubicata in Orani in loc. Sa 'e Mastio, Via P.P.Siotto, 7.

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

L'immobile non è stato ancora ultimato, pertanto:

- 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'ultima concessione edilizia riscontrata agli atti del Comune di Orani è la Variante n.6 del 12/03/2009. Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati tecnici allegati all'ultima concessione, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si evidenziano molteplici difformità edilizie, solo in parte sanabili. Trattandosi di un fabbricato inserito nel piano di lottizzazione c167-Edilizia economica e popolare, è necessario osservare le Norme Tecniche di Attuazione che lo disciplinano, la Convenzione allegata alla Concessione n.101/10 del 17/05/1977, ed il Regolamento Edilizio Comunale.

PROGETTO ALLEGATO ALLA C.E. n.6/2009:

**Descrizione dell'immobile indicato nel progetto:** Immobile ad uso residenziale di tipo economico e popolare, unifamiliare, disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo.

**Piano seminterrato costituito da:** locale garage accessibile dal piazzale antistante, di pertinenza del fabbricato, lungo la Via P.P.Siotho, tramite due serrande; nel locale garage era presente un servizio igienico. Nella parte alta della parete di fondo, erano state indicate alcune piccole feritoie, predisposte probabilmente per l'aerazione del locale garage. La parete di fondo confinava con un cavedio; il cavedio era coperto con un solaio orizzontale posto in quota con quello del garage; il cavedio non era accessibile.

**Piano rialzato:** In planimetria era stata indicata una scala esterna posta nel fronte dell'immobile sulla Via P.P. Siotho, decentrata verso destra; tale scala collegava il piazzale antistante, di pertinenza del fabbricato, con l'appartamento disposto ai due livelli soprastanti. Il piano rialzato ospitava un primo ambiente adibito a pranzo soggiorno, un corridoio, due camere ed un bagno. Il pranzo soggiorno era dotato di una veranda in affaccio sulla Via P.P.Siotho; in posizione retrostante vi erano ulteriori due verande, interrotte dal bagno: una veranda era accessibile dalla camera; l'altra veranda era accessibile sia dal corridoio, che dalla ulteriore camera. Una parte delle verande era stata ridotta in profondità, con l'inserimento di una piccola falda inclinata rivestita con tegole; tale accorgimento era stato pensato per ridurre la profondità delle verande entro 1.20m; da Regolamento Edilizio comunale, se le verande avessero avuto una profondità maggiore di 1.20m, avrebbero costituito un aumento di cubatura del fabbricato. Internamente all'appartamento, era stata prevista una scala di collegamento con il piano superiore, ove erano stati individuati gli ulteriori ambienti dell'unità abitativa;

**Piano Primo:** Il primo piano era direttamente collegato con il piano rialzato, attraverso una scala interna; al primo piano erano state ricavate tre camere da letto, ed un bagno, collegati da un corridoio. Erano presenti due verande poste nel prospetto retrostante l'edificio, una accessibile da una camera, e l'altra dal corridoio e dall'altra camera. Nel fronte principale sulla Via P.P.Siotho, erano presenti due



verande: una accessibile dal corridoio, e l'altra da una camera. Il corpo scala interno metteva in comunicazione piano rialzato e il primo piano. Era presente un corpo scala esterno, comune al piano rialzato ed al piano primo: il piano rialzato, ed il primo piano, avevano accessi distinti, direttamente dalla scala esterna. L'immobile era anche dotato di un cortile scoperto accessibile dalla Via Prade Cossu; il fabbricato ed il cortile non apparivano collegati direttamente; in sostanza, si trattava di una area di pertinenza indiretta, ossia accessibile esternamente dalla sola via Prade Cossu, ma non direttamente collegata con il fabbricato; tra il fabbricato e il cortile descritto, vi era un vuoto che distanziava il fabbricato dal muro di contenimento del cortile soprastante, lasciando aria e luce al piano sottostante occupato dal cavedio coperto. Il solaio del cavedio, era in quota con quello del garage/magazzino. La presenza del cavedio controterra, chiuso con un solaio di copertura, consentiva di sviluppare il calcolo volumetrico dell'edificio, escludendo le volumetrie del garage/magazzino. Le volumetrie infatti erano state calcolate a partire dal pavimento del piano rialzato, fino all'intradosso dell'ultimo solaio piano, considerando le altezze, piano per piano.

STATO DELL'IMMOBILE RILEVATO IN DATA 13/07/2020

L'immobile è ancora in corso di costruzione, e sono presenti varie difformità edilizie: la maggior parte di queste non sono sanabili; è necessario procedere con la eliminazione delle difformità e con il completamento e messa a norma del fabbricato.

**Piano seminterrato:** Il piano seminterrato ospita due locali magazzino ricavati da un ambiente unico, tramite l'apposizione di una separazione in cartongesso. I locali sono direttamente accessibili dal piazzale antistante di pertinenza, posto lungo la Via P.P. Siotho. Il locale posto a sinistra, è un ambiente unico; l'accesso avviene tramite una serranda metallica. Il locale posto a destra, oltre alla serranda, è dotato di una vetrina in alluminio. Il locale è composto da: un ambiente unico, un sottoscala, un bagno ed un pozzo luce retrostante, accessibile da una porta posta in fondo al magazzino. I locali sono pavimentati con piastrelle tipo gres, ed in parte intonacati. Lo stato complessivo dei locali è mediocre; gli impianti dovranno essere ultimati e messi a norma, dovranno essere ultimate le finiture complessive.

**Piano rialzato:** Il piano rialzato è raggiungibile dalla Via P.P.Siotho attraverso una scala esterna ad uso comune con il primo piano. Non è presente alcuna scala interna di collegamento tra il piano rialzato ed il piano primo. Gli ambienti interni, come anche le parti esterne, i balconi frontali, e quelli retrostanti, sono allo stato di rustico; all'interno sono stati quasi completati i tramezzi, ma non sono presenti impianti, infissi e finiture. Nel complesso la porzione di fabbricato è in corso di costruzione;

**Piano primo:** Il piano primo è raggiungibile sia attraverso il corpo scala esterno precedentemente descritto, che direttamente dalla Via Prade Cossu, attraverso un cortiletto di pertinenza, ed una scala a ponte. La porzione di immobile, ospita un appartamento completamente autonomo, ultimato internamente, dotato di impianti e finiture; i balconi esterni sul fronte, quelli sul retro, il cortiletto e la scale esterne, sono allo stato di rustico. L'appartamento è in normali condizioni di conservazione interna, ma esternamente è incompleto.

**Difformità riscontrate tra quanto autorizzato con la C.E. n.6/2009, e quanto rilevato durante il sopralluogo del 13/07/2020:**

**Piano seminterrato:** Il garage/magazzino, nel progetto, era un locale unico; attualmente è diviso in due magazzini distinti ed autonomi, con l'apposizione di tramezzi in cartongesso; il sottoscala è stato dotato di una porta di accesso, non prevista in progetto; il cavedio controterra, nel progetto non era accessibile, ed era dotato di un solaio di copertura; allo stato attuale, il cavedio è accessibile dal magazzino tramite una porta interna; inoltre è privo di solaio di copertura. La serranda posta a sinistra del seminterrato, è stata traslata in avanti con un aumento delle superfici utili dei locali. L'altezza netta interna del



seminterrato, di circa 2.40m in progetto, attualmente è variabile; il valore medio rilevato è di circa 2.85m; le Norme tecniche di piano prevedono un'altezza massima di 2.60m. Tutte queste anomalie sono state realizzate in difformità da quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio;

**Piano rialzato:** Il piano rialzato è stato reso autonomo ed indipendente dal primo piano: il suo ingresso è autonomo ed è posizionato verso la scala esterna comune. I muri di tamponamento retrostanti, sono stati realizzati in posizione traslata rispetto al progetto, con evidenti aumenti di volumetrie non disponibili nel lotto di appartenenza. Non è mai stata realizzata la scala interna che avrebbe dovuto collegare il piano rialzato con il primo piano, parti integranti della medesima unità abitativa; di fatto sono state realizzate due differenti unità edilizie: una al piano rialzato, ancora allo stato di rustico, e l'altra al primo piano, ultimata al suo interno ed in parte all'esterno. L'altezza interna dei locali, allo stato grezzo, è stata incrementata rispetto al progetto autorizzato; allo stato attuale è stata rilevata un'altezza di 2.87m; considerando un massetto degli impianti ancora da realizzare, che mediamente ha uno spessore di 10cm, l'altezza finita degli ambienti sarà comunque di 2.77m, superiore ai 2.70m di progetto, con un ulteriore incremento di volumetrie non disponibili nel lotto di appartenenza. Anche le tramezzature interne, non seguono la geometria indicata nella concessione rilasciata. Tutte queste anomalie sono state realizzate in difformità da quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio;

**Piano primo:** Il piano primo è di fatto un appartamento di civile abitazione del tutto indipendente, dotato di due distinti ingressi: uno a valle, con accesso dalla scala esterna di collegamento dei vari piani del fabbricato, ed uno a monte, con accesso tramite una seconda scala di collegamento del fabbricato dal cortile retrostante, sulla Via Prade Cossu; questa seconda scala non era indicata nel Progetto approvato. L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2.79m, contro i 2.70m di progetto, con un aumento di volumetrie non disponibili nel lotto. Parte dei muri di tamponamento, posti a monte, sono stati traslati, ed è stato ricavato un bagno, in difformità dai titoli edilizi. Non è stata realizzata la scala interna di collegamento con il piano rialzato. Nel fronte principale è stata realizzata una seconda veranda in aggetto, non prevista nel progetto. Parte delle tramezzature interne è difforme dalla concessione del 2009. Le falde inclinate di copertura sono completamente difformi da quanto autorizzato: il piano d'imposta delle falde è stato sollevato, e le falde sono state realizzate più lunghe; le falde di progetto non superavano 1.20m di aggetto dai muri perimetrali, per non incidere volumetricamente sull'intero fabbricato; quelle attuali aggettano ben oltre 1.20m, e costituiscono incrementi di volumetrie insostenibili dal lotto di appartenenza. I prospetti del fabbricato presentano differenze di sagoma, e prospettiche, non autorizzate. Il lotto di appartenenza aveva una volumetria di progetto di 550mc, come indicato nella concessione del 2009; l'ultimo progetto di variante, prevedeva volumetrie impiegate pari a 534,02mc. Da una verifica volumetrica dello stato attuale sono state rilevate volumetrie per complessivi 795,31mc, ossia 245,91mc in eccesso rispetto alla volumetria massima ammissibile dal lotto. Per comprendere meglio la complessità di quanto descritto, si vedano le tavole grafiche esplicative, allegate alla presente relazione. L'immobile, non è mai stato ultimato; catastalmente è dotato della categoria F/3 (in corso di costruzione); di conseguenza non è dotato di agibilità, delle certificazioni degli impianti, e tantomeno della certificazione energetica. E' stata fatta una analisi dei costi necessari ad eliminare le difformità non sanabili; sono stati calcolati i costi di sanatoria delle difformità sanabili, i costi di messa a norma degli impianti, agibilità e regolarizzazione catastale. **Trattandosi di un fabbricato di tre livelli, non ancora ultimato, e dotato di molteplici difformità edilizie, in buona parte non sanabili, i costi ottenuti incidono pesantemente sull'ipotetico valore di stima che si otterrebbe considerando il fabbricato completamente regolare ed a norma. I costi di trasformazione del fabbricato, necessari ad eliminare le difformità edilizie, ed a metterlo a norma, sono superiori al valore di mercato che presumibilmente l'immobile avrebbe oggi, se privo di difformità, a norma, e nello stato di manutenzione ed obsolescenza legati alla sua vita residua.** I costi edili di ripristino, necessari a riportare il fabbricato allo stato autorizzato, ammontano a circa 125.000,00€; i costi necessari a regolarizzare le difformità sanabili, e ottenere il certificato di agibilità, ammontano a circa 2500,00€; i costi catastali ammontano a 2000,00€. Complessivamente sono



state calcolate particolarità per 129.500,00€. Per ogni ulteriore dettaglio si veda la relazione di stima allegata alla presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli/oneri condominiali. Il fabbricato non è inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Negozio ubicato a Orani (NU) - Via Roma, 17, piano T

Trattasi di un locale commerciale attualmente in disuso, disposto al piano terreno di un più ampio fabbricato pluripiano, interamente oggetto di pignoramento. Il locale è dotato di due vetrine con affaccio ed accesso diretto dalla Via Roma. Internamente è presente un ambiente principale originariamente adibito alla vendita ed al deposito dei materiali, un piccolo locale laterale adibito ad ufficio, un ulteriore locale adibito a magazzino, ed un bagno. L'immobile è identificato al NCEU di Nuoro, comune censuario di Orani al F.36 p.la 1395 sub.4, Categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 159mq, rendita 1962,59€, Via Roma 17 piano T; l'area di sedime del fabbricato è identificata al NCT al f.36 mappale 1646, ente urbano di 232mq. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa lungo la Via Roma, nella quale sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Valore di stima del bene: € 76.883,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato impiegato il metodo del confronto di mercato (Market comparison approach); è stata fatta una analisi del mercato di riferimento del bene oggetto di stima, analizzando le recenti compravendite relative a beni similari; sono stati rilevati gli atti di compravendita di alcuni beni comparabili a quello da stimare, compravendite recentemente. Sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché le variazioni del mercato immobiliare di Orani negli ultimi mesi. Sono state verificate le difformità edilizie e catastali (Due diligence) nonché la regolarità degli impianti; sono stati calcolati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché i costi di messa a norma degli impianti e di rilascio del certificato di abitabilità dei locali, ora mancante; tutti i costi sono stati classificati come particolarità e portati in detrazione dal valore finale di stima ottenuto. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione analitica di stima allegata alla presente.

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



<b>Bene N° 1</b> - Negozio Orani (NU) - Via Roma, 17, piano T	210,00 mq	366,11 €/mq	€ 76.883,10	100,00%	€ 76.883,10
Valore di stima:					€ 76.883,10

Valore di stima: € 76.883,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di sanatoria per difformità edilizie	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Costi per la messa a norma degli impianti e rilascio delle certificazioni di conformità	3500,00	€
Abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	3844,15	€
Richiesta del certificato di agibilità	500,00	€

**Valore finale di stima: € 66.038,85**

## LOTTO 2

### Bene N° 2 - Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, piano t

Trattasi di un'area edificabile, posta tra la soprastante Strada Statale 128-Centrale Sarda, e la sottostante Via Torino; dalla prima strada si accede con un cancello pedonale, mentre dalla Via Torino si ha accesso un cancello carrabile. L'area è delimitata con muri di confine lungo le viabilità pubbliche, ed è occupata da un manufatto edilizio, attualmente in precarie condizioni statiche, disposto su due livelli: un piano è in quota con la SS128, dal quale trova accesso; si tratta di un magazzino/box auto; al di sotto di questo è presente un locale deposito/magazzino, in stato di abbandono. Il fabbricato è stato edificato in assenza di titoli edilizi; è stata rilevata la concessione edilizia n.23 del 08/09/2003, che prevedeva il risanamento ed ampliamento del locale magazzino esistente; si prevedeva la demolizione del manufatto esistente, al fine di poter edificare un nuovo locale magazzino, di maggiori dimensioni, disposto su due livelli, ad una quota del terreno più bassa di quella attuale; il progetto non è mai stato attuato, e la concessione edilizia è scaduta. La parte a valle dell'area è parzialmente coperta con una tettoia in legno e pannelli in metallo e in vetroresina, in precarie condizioni statiche, edificati in assenza di titoli edilizi. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1231, Vigneto di classe 1, di complessivi 202mq, reddito dominicale 1.20€, reddito agrario 0.99€. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa tra la SS128, e la Via Torino, ove sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 15.705,10**

### Bene N° 3 - Terreno ubicato a Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t

Trattasi di un'area edificabile posta tra la SS128, e la Via Torino; l'accesso all'area avviene tramite il mappale 1231(pignorato), attraverso un cancello carrabile posto a valle, lungo la Via Torino, ed un cancello pedonale posto a monte, sulla ss128. L'area è delimitata con muri di confine lungo le viabilità pubbliche, ed è parzialmente coperta da una tettoia in legno, dotata di alcuni pannelli metallici ed altri in vetroresina, attualmente in precarie condizioni statiche; la tettoia è stata edificata in assenza di titoli edilizi. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1323, Vigneto di classe 1, di complessivi 95mq, reddito dominicale 0.56€, reddito agrario 0.47€. Il quartiere di appartenenza dell'immobile, si sviluppa tra la SS128 e la Via Torino, nelle quali sono presenti

prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere esistono alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In Loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 7.386,06**

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Orani (NU) - SS128, piano T

Trattasi di un'area edificabile, posta lungo la Strada Statale 128 centrale sarda; l'area è parzialmente occupata da un muro di contenimento in cemento armato, che sorregge la soprastante ss128 e relativo marciapiede. Parte dell'area è occupata dal marciapiede pubblico. Si veda la tavola grafica 2/f e il certificato di destinazione urbanistica allegati alla relazione. Il bene è identificato al NCT di Nuoro, comune censuario di Orani, al F.36 mappale 1234, Vigneto di classe 1, di complessivi 7mq, reddito dominicale 0.04€, reddito agrario 0.03€. Il quartiere di appartenenza dell'area, si sviluppa lungo la SS128, ove sono presenti prevalentemente abitazioni pluripiano. Nel quartiere sono presenti alcune locande, negozi di fiori ed un'autocarrozzeria. Poco distante è presente la Chiesa di S'Antandrea Apostolo. In Loco sono presenti anche dei posti auto pubblici. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 544,24**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Orani (NU) - Via Torino, piano t	202,00 mq	77,75 €/mq	€ 15.705,10	100,00%	€ 15.705,10
Bene N° 3 - Terreno Orani (NU) - Via Torino, snc, piano t	95,00 mq	77,75 €/mq	€ 7.386,06	100,00%	€ 7.386,06
Bene N° 4 - Terreno Orani (NU) - SS128, piano T	7,00 mq	77,75 €/mq	€ 544,24	100,00%	€ 544,24
				Valore di stima:	€ 23.635,40

Valore di stima: € 23.635,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di demolizione e rimozione dei fabbricati edificati senza titoli edilizi	6604,49	€
abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	1181,77	€

**Valore finale di stima: € 15.849,14**

Le analisi di mercato hanno evidenziato l'assenza di recenti compravendite relative a beni appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli oggetto di stima; si è quindi optato per la valutazione immobiliare con l'applicazione del "Metodo di Trasformazione". Il Valore di trasformazione di un'area edificabile riguarda la differenza del valore di mercato dell'immobile da realizzare, ed il suo costo di trasformazione. Per un'area edificabile, ci si riferisce ai costi di costruzione. Per ogni ulteriore dettaglio si veda la relazione di stima allegata alla presente.

## LOTTO 3

**Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Orani (NU) - Via P.P.Siotho, piano S1-T-1

Trattasi di un immobile di civile abitazione, di tipo popolare, disposto su tre livelli, seminterrato, terra e primo, ultimato quasi del tutto al primo piano, ultimato in parte al piano seminterrato ed ancora allo stato di rustico al piano rialzato. Il fabbricato è posto in un contesto periferico, tra le Vie P.P.Siotho e Via Padre Cossu. Il quartiere di appartenenza è una zona C167 (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare). Sono presenti parcheggi in loco. Le attività commerciali sono collocate nella parte più centrale del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 295, Sub. 1, Categoria F3(in corso di costruzione), al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 295, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

**Valore di stima del bene: € 61.172,15**

L'immobile, non essendo stato mai ultimato, catastalmente è dotato della categoria F/3 (in corso di costruzione); di conseguenza non è agibile ed è privo delle certificazioni degli impianti, e non è stata mai fatta la certificazione energetica. E' stata fatta una analisi dei costi necessari ad eliminare le difformità non sanabili; sono stati calcolati i costi di sanatoria delle difformità sanabili, ed i costi di messa a norma degli impianti, agibilità e regolarizzazione catastale. Trattandosi di un fabbricato di tre livelli, non ancora ultimato, e dotato di molteplici difformità edilizie, in buona parte non sanabili, **i costi ottenuti incidono pesantemente sull'ipotetico valore di stima che si otterrebbe considerando il fabbricato completamente regolare ed a norma, nel suo attuale stato d'uso.** A tal fine è stata simulata una stima del bene per comparazione, ipotizzando lo stesso come se conforme alla C.E. n.6 del 12/03/2009. Sono stati riscontrati alcuni beni comparabili, recentemente compravenduti ad Orani; è stata fatta la stima con il Market Comparison Approach, ed è stato ottenuto un valore ipotetico di mercato dell'intero immobile, pari a 122.344,31€. E' stato calcolato che i costi edili di ripristino dello stato autorizzato e di completamento dell'immobile, ammontano a 125.000,00€; i costi di sanatoria di alcune difformità sanabili, agibilità e messa a norma, ammontano a circa 2500,00€; i costi catastali ammontano a 2000,00€. Complessivamente sono state calcolate particolarità per 129.500,00€. Il bene è stato pignorato per la quota di 1/2, pertanto il valore di stima pro-quota è pari a: 61.172,15€. Le particolarità riscontrate, se calcolate per la quota pignorata di 1/2, ammontano a: 64.750,00€. **I costi di trasformazione del fabbricato, necessari ad eliminare le difformità edilizie, completarlo, e metterlo a norma, sono superiori all'ipotetico valore di mercato dell'immobile, se conforme, ultimato ed a norma, nel suo stato attuale di manutenzione ed uso. A fronte di un valore di mercato pro-quota di 61.172,15€, si dovranno verosimilmente spendere 64.750,00€ per eliminare le difformità, completare e mettere a norma la porzione di immobile pignorata. Si evidenzia che, per come strutturato, l'immobile dovrà essere messo a norma interamente, non essendo regolarizzabile per parti; pertanto i costi di regolarizzazione e messa a norma sarebbero pari a 129.500,00€.** Per ogni maggiore dettaglio si vedano i disegni, e la relazione di stima analitica, allegati alla presente perizia.

/Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Orani (NU) - Via P.P.Siotho, piano S1- T-1	274,29 mq	446,04 €/mq	€ 122.344,31	50,00%	€ 61.172,15
Valore di stima:					€ 61.172,15

Valore di stima: € 61.172,15

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, eventuali oneri gravanti sul bene (sulla quota del 50%)	3058,60	€





Costi per la rimozione degli abusi non sanabili, nella misura del 50% relativi alla sola quota pignorata	62500,00	€
Costi per pratiche di regolarizzazione catastale, nella misura del 50% relativi alla sola quota pignorata	1000,00	€
Costi per pratiche di sanatoria di abusi di minore entità, nella misura del 50% relativi alla sola quota pignorata	1250,00	€

**Valore finale di stima: -€ 6.636,45**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Lotto 1:** Relativamente al locale commerciale indicato nel lotto n.1, i costi di messa a norma degli impianti e regolarizzazione delle difformità interne riscontrate, ammontano a 6000,00€; i costi di regolarizzazione catastale ammontano ad ulteriori 1000,00€. Complessivamente le particolarità da portare in detrazione dal valore di stima del bene ammontano a 7.000,00€; è stato inoltre considerato un ulteriore abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, per complessivi 3.844,15€, come previsto nell'incarico ricevuto;

**Lotto 2:** Relativamente ai mappali n.1231, n.1323 e n.1324, sono state quantificate le opere di demolizione dei manufatti edificati abusivamente; complessivamente le particolarità da portare in detrazione dal valore di stima, ammontano a 6.604,49€; è stato inoltre considerato un ulteriore abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, per complessivi 1.181,77€, come previsto nell'incarico ricevuto;

**Lotto3:** Complessivamente sono state calcolate particolarità per 129.500,00€; considerando l'incidenza delle particolarità per la sola quota di 1/2 pignorata, le stesse ammontano a: 64.750,00€.

**I costi di trasformazione del fabbricato, necessari ad eliminare le difformità edilizie, completarlo, e metterlo a norma, sono superiori all'ipotetico valore di mercato dell'immobile, se conforme, ultimato ed a norma, nel suo stato attuale di manutenzione ed uso. A fronte di un valore di mercato pro-quota di 61.172,15€, si dovranno verosimilmente spendere 64.750,00€ per eliminare le difformità, completare e mettere a norma la porzione di immobile pignorata. Si evidenzia che, per come strutturato, l'immobile dovrà essere messo a norma interamente, non essendo regolarizzabile per parti: pertanto i costi di regolarizzazione e messa a norma dell'intero fabbricato ammontano a 129.500,00€.** Per ogni maggiore dettaglio si vedano i disegni e la relazione di stima analitica, allegati alla presente perizia.

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.

Siniscola, li 19/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Todde Daniele

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Notula Ctu, Fattura anticipo spese e spese documentate;
- ✓ N° 2 Altri allegati - Fax, email, comunicazioni;
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti della Questura e dell'Agenzia delle Entrate;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli edilizi, Certificato di destinazione urbanistica, Agibilità, Ape;
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali del CTU, comunicazioni di consegna della perizia alle parti;
- ✓ N° 6 Altri allegati - - Documenti dell'Agenzia del Territorio (visure, estratti di mappa, planimetrie);
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documenti di Conservatoria (Ispezioni Ipotecarie), atti di provenienza.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati di residenza e di matrimonio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

