

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zizi Antonio Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Locale commerciale ubicato a Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	8
Parti Comuni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	9
Provenienze Ventennali.....	9



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA .....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 156.905,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 109.200,00</b> .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 22/07/2021, il sottoscritto Ing. Zizi Antonio Giovanni, con studio in Via Giovanni Nonnis, 69 - 08100 - Nuoro (NU), email ga.zizi@tiscali.it, PEC antoniogiovanni.zizi@ingpec.eu, Tel. 340 324 37 06, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

---

L'appartamento è all'interno di un condominio di tre piani più un piano terra dove sono ubicati i garage, distante dieci minuti a piedi dal centro del paese, dove troviamo tutti i servizi, quali Farmacia, Distributore di Benzina, Ufficio Postale e un Presidio della Polizia di Stato. La palazzina è rifinita e imbiancata nella sua parte esterna, pertanto si presenta in modo decoroso. L'appartamento nel suo insieme è di buona fattura con un ingresso soggiorno che porta ad una cucina open-space, con un ripostiglio. Sono presenti tre camere da letto, una matrimoniale e due singole e un bagno. A corredo dell'appartamento ci sono due balconi diametralmente opposti uno sul fronte strada l'altro nel giardino interno. Il Comune di Gavoi ha circa 2.500 residenti, pertanto un centro abitato di ridotte dimensioni e facilmente percorribile

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

---

Il garage che ha accesso da Viale Repubblica, è stato opportunamente frazionato al suo interno, con un locale di sgombero, una cucina rustica e un soppalco in corrispondenza della cucina rustica. Il garage è posto al piano terra dell'immobile dove è ubicato l'appartamento che fa parte sempre del Lotto 1.

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

### **BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GAVOI (NU) - VIA ROMA N. 286, PIANO TERRA**

---



Nel locale commerciale è presente una attività multi disciplinare, dove ritroviamo principalmente l'edicola, elettrodomestici grandi e piccoli, attrezzatura per la pesca, materiale elettrico. Il locale commerciale è di recente ristrutturazione interna, pertanto non richiede lavori straordinari di manutenzione.

La sua ubicazione è all'ingresso del paese, nel punto centrale di raccordo delle strade provinciali che portano a Gavoi.

Sono facilmente raggiungibili tutti i servizi primari, quali Ufficio Postale, Banco di Sardegna, Benzinaio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Alla data del sopralluogo il Locale Commerciale è dato in comodato d'uso gratuito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su cui è in essere una attività commerciale

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

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

La documentazione prevista dall'articolo 565 c.p.c. è completa e consente una identificazione univoca dei beni soggetti al pignoramento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

La documentazione prevista dall'articolo 565 c.p.c. è completa e consente una identificazione univoca dei beni soggetti al pignoramento.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

---

I confinanti sono: LATO SX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, LATODX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RETRO STRADA COMUNALE.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

---

I confinanti sono: LATO SX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, LATODX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RETRO STRADA COMUNALE.

---

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,74 m	SECONDO
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	25,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	4,05 m	TERRA
Magazzino	29,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,35 m	TERRA
Soppalco praticabile	31,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	1,45 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella pratica di accatastamento la suddivisione delle superfici corrisponde alla attuale stato dei luoghi, con l'unica differenza che la "LEGNAIA" è stata adibita a "CUCINA RUSTICA".

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2114	6		A2	4	6,5	112 mq	352,48 €	2	

### Corrispondenza catastale

Dalla Visura per soggetto, dalla banca dati della Agenzia delle Entrate l'appartamento è censito: Foglio 11, Particella 2114, Sub 6, MENTRE al Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Nuoro, l'appartamento risulta censito Foglio 11, Particella 1339, Sub 6. La Variazione è stata fatta in data 09/11/2015, a seguito di inserimento in misura dei dati di superficie. Si rende necessario un aggiornamento presso l'ufficio del Catasto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2114	12		C2	01	54	69 mq	55,78 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

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

Il bene corrisponde a quanto dichiarato nella richiesta di accatastamento, non si sono riscontrate difformità.

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

L'immobile è in uso alla Famiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pertanto arredato e vissuto. Lo stato conservativo è buono, non si evidenziano lavori di manutenzione straordinaria,

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

L'area di sgombero e il soppalco sono allo stato grezzo, mentre la legnaia destinata ora a cucina rustica è rifinita con muri in fine. su tutta la superficie è presente un pavimento in grès porcellanato, mentre il soppalco è in travi e pavimento di legno. é presente anche un servizio igienico, opportunamente evidenziato nelle planimetrie catastali. Lo stato conservativo è buono.

### PARTI COMUNI

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

Per accedere all'appartamento è necessario salire su una prima rampa di scale esterne, attraversare un pianerottolo sempre esterno e successivamente a un androne interno e due rampe di scale, non è presente l'ascensore e comunque si evidenzia che una sua futura installazione per come è strutturata la casa non è possibile.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

Il garage è posizionato nel lato SX, pertanto resta autonomo rispetto alle unità presenti al PIANO TERRA, AD ESCLUSIONE DI UNA PARETE DIVISORIA.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

Alla data del sopralluogo, l'immobile è occupato dai Coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari ognuno per una quota di 1/2, esegutati nella procedura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

L'immobile è occupato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per la quota 500/1000. I quali risultano i debitori esegutati.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>20/04/1991</b> al <b>31/07/2008</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MAURIZIO MARINELLI	22/03/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		AGENZIA DEL TERRITORIO	22/03/1991	3589	2854
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/06/2005	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VINCENZO PISTILLI	29/07/2008		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO	29/07/2008	9169	1539
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/04/2013	**** Omissis ****	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VINCENZO PISTILLI			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO	16/04/2014	920	307
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2017	**** Omissis ****	<b>IPOTECA LEGALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<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>
Dal 25/05/2021	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO</b>			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI NUORO	25/05/2021		
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TRIBUNALE DI NUORO	25/05/2021	5260	4141
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1976	**** Omissis ****	<b>VENDITA DI TERRENO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BARTOLOMEO SERRA	13/07/1976	118.299	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.T.E.	02/08/1976	1196	20P
		Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO VINCENZO PISTILLI	20/08/2008				
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO	20/08/2008	9886	7216		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2021	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI NUORO	20/04/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRIBUNALE DI NUORO	25/05/2021	5260	4141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Nuoro il 31/07/2008  
Reg. gen. 9169 - Reg. part. 1539  
Quota: 100/100  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 29/07/2008  
N° repertorio: 90082  
Note: Ipoteca di 1° Grado a seguito di concessione di Mutuo Fondiario, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEBITORE PRINCIPALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* QUALITA' DI FIDEIUSSORE E TERZO DATORE DI IPOTECA
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario  
Iscritto a NUORO il 19/04/2013

Reg. gen. 4360 - Reg. part. 307

Quota: 100/100

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO PISTILLI

N° repertorio: 101705

Note: Concessione di un Mutuo Fondiario. Ipoteca di Secondo Grado sull'immobile F.11, Mapp. 2114, Sub. 6 ( Appartamento Viale Repubblica n. 30) Ipoteca di Secondo Grado sull'immobile F. 11, Mapp. 613, Sub 11 ( Locale Commerciale Via Roma ) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEBITORE PRINCIPALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* QUALITA' DI FIDEIUSSORE E TERZO DATORE DI IPOTECA

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Nuoro il 22/05/2013

Reg. gen. 5608 - Reg. part. 391

Quota: 100/100

Importo: € 75.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Pistilli

Data: 28/05/2013

N° repertorio: 101823

Note: Concessione di Mutuo Fondiario. Ipoteca di 3° Grado su immobile F. 11, Mapp. 2114, Sub 6 ( appartamento Viale Repubblica n. 16) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEBITORE PRINCIPALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* QUALITA' DI FIDEIUSSORE E TERZO DATORE DI IPOTECA

• **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO

Iscritto a ROMA il 27/01/2017

Reg. gen. 920 - Reg. part. 112

Quota: 500/100

Importo: € 118.890,34

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca legale, ricade sulla quota di Proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a NUORO il 22/05/2013  
Reg. gen. 5608 - Reg. part. 391  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Pistilli  
Data: 14/05/2013  
N° repertorio: 101823  
Note: Contratto di Mutuo Fondiario con Contestuale erogazione n. 93223749. Ipoteca di Primo su Locale Deposito F. 11, Mapp. 2114, Sub 12
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 27/01/2017  
Reg. gen. 920 - Reg. part. 112  
Quota: 500/100  
Importo: € 118.890,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'ipoteca legale, ricade sulla quota di Proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

---

L'immobile è all'interno del PUC e in regola con le concessioni edilizie.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

---

Il locale di sgombero, inizialmente nella Concessione Edilizia N. 71, PROT. 1686, ANNO 1977, è denominato, Laboratorio Artigianale, successivamente la superficie del PIANO TERRA è STATA OPPORTUNAMENTE TRAMEZZATA, RICAVANDO N. 3 LOCALI DISTINTI, NELLO SPECIFICO IL BENE IN QUESTIONE è STATO OPPORTUNAMENTE ACCATASTATO IN DATA 28/02/2013, RIPORTANDO IN MODO PRECISO QUELLA CHE È L'ATTUALE SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO 2**

---

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 risulta agibile.

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA N. 71/77 DEL 10/10/1977
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIAZIONE DELLA TRAMEZZATURA N. 1845 DEL 07/06/1991
- 3) RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN DATA 24/08/2008
- 4) CERTIFICATO DI ABITABILITA' RILASCIATA IN DATA 27/08/2007



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde in pieno al progetto come da ultima Concessione Edilizia n. 1845 del 07/06/1991

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA**

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

Il bene fa parte della Concessione Edilizia , rilasciata per la costruzione di una palazzina di tre piani più il piano TERRA, n. 71 del 1977, rispetta la Regolarità Edilizia.

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

- 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.



Lo stato dei luoghi, corrisponde al progetto approvato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAVOI (NU) - VIALE REPUBBLICA N. 30, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti Vincoli o Oneri Condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'articolo 565 c.p.c. è completa e consente una identificazione univoca dei beni soggetti al pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'Immobile è oggi concesso in Comodato d'uso gratuito, alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale conduce una attività commerciale.

## CONFINI

Il locale commerciale ha un ingresso sulla Via Roma, strada principale di Gavoi. Alla Destra è presente un'altra attività commerciale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla sinistra vi è un'altra attività commerciale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Negozio	70,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,90 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	613	11		N	C/1		78 mq	839,35 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

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

IL BENE è CORRETTAMENTE ACCATASTATO.

### STATO CONSERVATIVO

IL LOCALE COMMERCIALE è ALLA DATA DEL SOPRALUOGO IN ESERCIZIO, PERTANTO LO STATO CONSERVATIVO E' IN OTTIME CONDIZIONI TRATTANDOSI DI UNA RIVENDITA APERTA AL PUBBLICO

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2016
- Scadenza contratto: 19/01/2022

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

IL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DEL LOCALE COMMERCIALE NON PREVEDE LA PROROGA ALLA SCADENZA.



### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1991	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	TRIBUNALE DI NUORO	26/02/1992	80	761	
Dal 18/12/2003	**** Omissis ****	VERBALE DI CONCILIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CAGLIARI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRIBUNALE DI CAGLIARI	18/02/2004	1668	1218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO VINCENZO PISTILLI	14/06/2005		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO	17/06/2005	6355	4246
<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 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Nuoro il 17/06/2005  
Reg. gen. 6356 - Reg. part. 1217  
Quota: 100/100  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Pistilli  
Data: 24/06/2005  
N° repertorio: 69943  
Note: Concessione di Mutuo Fondiario Ipoteca di Primo Grado su Locale Commerciale F. 11, Mapp. 613, Sub. 3 ( Via Roma n. 286) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEBITORE PRINCIPALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* QUALITA' DI FIDEIUSSORE E TERZO DATORE DI IPOTECA
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Fondiario  
Iscritto a NUORO il 19/04/2013  
Reg. gen. 4360 - Reg. part. 307  
Quota: 100/100  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Rogante: NOTAIO PISTILLI

N° repertorio: 101705

Note: Concessione di un Mutuo Fondiario. Ipoteca di Secondo Grado sull'immobile F.11, Mapp. 2114, Sub. 6 ( Appartamento Viale Repubblica n. 30) Ipoteca di Secondo Grado sull'immobile F. 11, Mapp. 613, Sub 11 ( Locale Commerciale Via Roma ) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DEBITORE PRINCIPALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* QUALITA' DI FIDEIUSSORE E TERZO DATORE DI IPOTECA

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ALTRO ATTO

Iscritto a ROMA il 27/01/2017

Reg. gen. 920 - Reg. part. 112

Quota: 500/100

Importo: € 118.890,34

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: L'ipoteca legale, ricade sulla quota di Proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

NEL MAGGIO DEL 2005 E' STATA PRESENTATA FORMALE DOMANDA AL COMUNE DI GAVOI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO A LOCALE COMMERCIALE, CON RILASCIO DI REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/2005.

NELLA CONCESSIONE EDILIZIA VENGONO RICHIAMATI COME SODDISFATTI IGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI, I REGOLAMENTI COMUNALI DI EDILIZIA, DI SANITA', DO IGIENE E DI POLIZIA.

L'IMMOBILE RICADE IN ZONA B1 DEL NUOVO P.P. ED E' INDICATO ALL'ISOLATO 5, UNITA' EDILIZIA 12.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA LA N. 16/2005, PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI DEPOSITO A LOCALE COMMERCIALE. NEL PROGETTO SONO RIPORTATI I LAVORI PROGRAMMATI PER POTER SODDISFARE LA RICHIESTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2  
L'appartamento è all'interno di un condominio di tre piani più un piano terra dove sono ubicati i garage, distante dieci minuti a piedi dal centro del paese, dove troviamo tutti i servizi, quali Farmacia, Distributore di Benzina, Ufficio Postale e un Presidio della Polizia di Stato. La palazzina è rifinita e imbiancata nella sua parte esterna, pertanto si presenta in modo decoroso. L'appartamento nel suo insieme è di buona fattura con un ingresso soggiorno che porta ad una cucina open-space, con un ripostiglio. Sono presenti tre camere da letto, una matrimoniale e due singole e un bagno. A corredo dell'appartamento ci sono due balconi diametralmente opposti uno sul fronte strada l'altro nel giardino interno. Il Comune di Gavoi ha circa 2.500 residenti, pertanto un centro abitato di ridotte dimensioni e facilmente percorribile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 131.100,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA  
Il garage che ha accesso da Viale Repubblica, è stato opportunamente frazionato al suo interno, con un locale di sgombero, una cucina rustica e un soppalco in corrispondenza della cucina rustica. Il garage è posto al piano terra dell'immobile dove è ubicato l'appartamento che fa parte sempre del Lotto 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.805,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2	109,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 131.100,00	100,00%	€ 131.100,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA	39,70 mq	650,00 €/mq	€ 25.805,00	100,00%	€ 25.805,00
Valore di stima:					€ 156.905,00

Valore di stima: € 156.905,00

**Valore finale di stima: € 156.905,00**



Nel Comune di Gavoi non sono presenti Agenzie Immobiliari, che di regola hanno una sensibilità sulla quotazione degli immobili. Per ovviare a questa mancanza, ho consultato alcuni professionisti tra Geometri e Ingegneri che operano nel comune medesimo i quali abitualmente sono investiti nel ruolo di Periti per redigere una stima economica di immobili posti in vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA  
Nel locale commerciale è presente una attività multi disciplinare, dove ritroviamo principalmente l'edicola, elettrodomestici grandi e piccoli, attrezzatura per la pesca, materiale elettrico. Il locale commerciale è di recente ristrutturazione interna, pertanto non richiede lavori straordinari di manutenzione. La sua ubicazione è all'ingresso del paese, nel punto centrale di raccordo delle strade provinciali che portano a Gavoi. Sono facilmente raggiungibili tutti i servizi primari, quali Ufficio Postale, Banco di Sardegna, Benzinaio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 613, Sub. 11, Categoria N  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 109.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA	84,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.200,00	100,00%	€ 109.200,00
				Valore di stima:	€ 109.200,00

Valore di stima: € 109.200,00

**Valore finale di stima: € 109.200,00**

Nel Comune di Gavoi non sono presenti Agenzie Immobiliari, che di regola hanno una sensibilità sulla quotazione degli immobili. Per ovviare a questa mancanza, ho consultato alcuni professionisti tra Geometri e Ingegneri che operano nel comune medesimo i quali abitualmente sono investiti nel ruolo di Periti per redigere una stima economica di immobili posti in vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Nuoro, li 01/12/2021

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2  
L'appartamento è all'interno di un condominio di tre piani più un piano terra dove sono ubicati i garage, distante dieci minuti a piedi dal centro del paese, dove troviamo tutti i servizi, quali Farmacia, Distributore di Benzina, Ufficio Postale e un Presidio della Polizia di Stato. La palazzina è rifinita e imbiancata nella sua parte esterna, pertanto si presenta in modo decoroso. L'appartamento nel suo insieme è di buona fattura con un ingresso soggiorno che porta ad una cucina open-space, con un ripostiglio. Sono presenti tre camere da letto, una matrimoniale e due singole e un bagno. A corredo dell'appartamento ci sono due balconi diametralmente opposti uno sul fronte strada l'altro nel giardino interno. Il Comune di Gavoi ha circa 2.500 residenti, pertanto un centro abitato di ridotte dimensioni e facilmente percorribile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è all'interno del PUC e in regola con le concessioni edilizie.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA  
Il garage che ha accesso da Viale Repubblica, è stato opportunamente frazionato al suo interno, con un locale di sgombero, una cucina rustica e un soppalco in corrispondenza della cucina rustica. Il garage è posto al piano terra dell'immobile dove è ubicato l'appartamento che fa parte sempre del Lotto 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il locale di sgombero, inizialmente nella Concessione Edilizia N. 71, PROT. 1686, ANNO 1977, è denominato, Laboratorio Artigianale, successivamente la superficie del PIANO TERRA è STATA OPPORTUNAMENTE TRAMEZZATA, RICAVANDO N. 3 LOCALI DISTINTI, NELLO SPECIFICO IL BENE IN QUESTIONE è STATO OPPORTUNAMENTE ACCATASTATO IN DATA 28/02/2013, RIPORTANDO IN MODO PRECISO QUELLA CHE È L'ATTUALE SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI.

**Prezzo base d'asta: € 156.905,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA  
Nel locale commerciale è presente una attività multi disciplinare, dove ritroviamo principalmente l'edicola, elettrodomestici grandi e piccoli, attrezzatura per la pesca, materiale elettrico. Il locale commerciale è di recente ristrutturazione interna, pertanto non richiede lavori straordinari di manutenzione. La sua ubicazione è all'ingresso del paese, nel punto centrale di raccordo delle strade provinciali che portano a Gavoi. Sono facilmente raggiungibili tutti i servizi primari, quali Ufficio Postale, Banco di Sardegna, Benzinaio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 613, Sub. 11, Categoria N  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: NEL MAGGIO DEL 2005 E' STATA PRESENTATA FORMALE DOMANDA AL COMUNE DI GAVOI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO A LOCALE COMMERCIALE, CON RILASCIO DI REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/2005. NELLA CONCESSIONE EDILIZIA VENGONO RICHIAMATI COME SODDISFATTI IGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI, I REGOLAMENTI COMUNALI DI EDILIZIA, DI SANITA', DO IGIENE E DI POLIZIA. L'IMMOBILE RICADE IN ZONA B1 DEL NUOVO P.P. ED E' INDICATO ALL'ISOLATO 5, UNITA' EDILIZIA 12.



**Prezzo base d'asta: € 109.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.905,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	109,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in uso alla Famiglia **** Omissis ****, pertanto arredato e vissuto. Lo stato conservativo è buono, non si evidenziano lavori di manutenzione straordinaria,		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è all'interno di un condominio di tre piani più un piano terra dove sono ubicati i garage, distante dieci minuti a piedi dal centro del paese, dove troviamo tutti i servizi, quali Farmacia, Distributore di Benzina, Ufficio Postale e un Presidio della Polizia di Stato. La palazzina è rifinita e imbiancata nella sua parte esterna, pertanto si presenta in modo decoroso. L'appartamento nel suo insieme è di buona fattura con un ingresso soggiorno che porta ad una cucina open-space, con un ripostiglio. Sono presenti tre camere da letto, una matrimoniale e due singole e un bagno. A corredo dell'appartamento ci sono due balconi diametralmente opposti uno sul fronte strada l'altro nel giardino interno. Il Comune di Gavoi ha circa 2.500 residenti, pertanto un centro abitato di ridotte dimensioni e facilmente percorribile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile è occupato dai Coniugi **** Omissis **** proprietari ognuno per una quota di 1/2, eseguiti nella procedura.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gavoi (NU) - Viale Repubblica n. 30, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2114, Sub. 12, Categoria C2	<b>Superficie</b>	39,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area di sgombero e il soppalco sono allo stato grezzo, mentre la legnaia destinata ora a cucina rustica è rifinita con muri in fine. su tutta la superficie è presente un pavimento in grès porcellanato, mentre il soppalco è in travi e pavimento di legno. é presente anche un servizio igienico, opportunamente evidenziato nelle planimetrie catastali. Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Il garage che ha accesso da Viale Repubblica, è stato opportunamente frazionato al suo interno, con un locale di sgombero, una cucina rustica e un soppalco in corrispondenza della cucina rustica. Il garage è posto al piano terra dell'immobile dove è ubicato l'appartamento che fa parte sempre del Lotto 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai coniugi **** Omissis ****, ciascuno per la quota 500/1000. I quali risultano i		



	debitori esecutati.
--	---------------------

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.200,00**



Bene N° 3 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Gavoi (NU) - Via Roma n. 286, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 613, Sub. 11, Categoria N	<b>Superficie</b>	84,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL LOCALE COMMERCIALE è ALLA DATA DEL SOPRALUOGO IN ESERCIZIO, PERTANTO LO STATO CONSERVATIVO E' IN OTTIME CONDIZIONI TRATTANDOSI DI UNA RIVENDITA APERTA AL PUBBLICO		
<b>Descrizione:</b>	Nel locale commerciale è presente una attività multi disciplinare, dove ritroviamo principalmente l'edicola, elettrodomestici grandi e piccoli, attrezzatura per la pesca, materiale elettrico. Il locale commerciale è di recente ristrutturazione interna, pertanto non richiede lavori straordinari di manutenzione. La sua ubicazione è all'ingresso del paese, nel punto centrale di raccordo delle strade provinciali che portano a Gavoi. Sono facilmente raggiungibili tutti i servizi primari, quali Ufficio Postale, Banco di Sardegna, Benzinaio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

