
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lavra Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.707,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24



INCARICO

All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Arch. Lavra Donatella, con studio in Via Mughina, 93 - 08100 - Nuoro (NU), email donatellalavra@hotmail.com, PEC arch.donatellalavra@pec.it, Tel. 338 3713677, Fax 0784 1944969, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.31687,9.32739)

DESCRIZIONE

Locale commerciale di proprietà della società **** Omissis **** con sede in Nuoro, di cui amministratore unico **** Omissis ****, sito in via Antonio Gramsci a Nuoro, ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale di circa mq 125, con deposito, un servizio igienico e un disimpegno. Dispone di un accesso principale dalla via A. Gramsci, individuato da una delle due ampie vetrine, e di un accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. L'intero piano terra del complesso condominiale, posto all'angolo tra via Gramsci e via De Gasperi, è destinato a più attività commerciali, con accessi indipendenti dalle due vie, percorso pedonale antistante, spazi per il carico e scarico merci e parcheggi pubblici disposti lungo entrambi i fronti stradali.

L'unità è censita catastalmente al Comune di Nuoro al **NCEU al Fg. 52, mapp. 632, sub. 39, cat. C/1** (negozi e botteghe, locali adibiti a funzione commerciale di vendita), cl. 5, cons. 125 mq, sup. cat. mq 139; originariamente al CT Fg. 52, mapp. 116, 95, 111, 90.

Urbanisticamente il mappale ricade all'interno della ZTO "B" di completamento residenziale, sottozona B1.1. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, comprendente unità a destinazione commerciale e residenziale, è stato realizzato dalla **** Omissis **** a seguito di Licenza di Costruzione n. 108 del 26/05/1966, con lavori conclusi nel novembre 1967; l'edificio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 998 del 09/12/1967. Per il locale commerciale in oggetto, la società **** Omissis **** ha presentato la DIA n. 66/2004 dell'11/08/2004 per lavori di adeguamento finalizzati all'esercizio di attività commerciale. I lavori sono stati ultimati il 04/10/2005 e, in data 12/10/2005 è stata presentata domanda di Agibilità, successivamente sospesa il 18/10/2005 per richiesta di integrazioni documentali.

Il locale oggetto della presente perizia si affaccia sulla principale via Antonio Gramsci, garantendo un buon livello di visibilità e accessibilità. L'area è situata a breve distanza dal centro cittadino di Nuoro, facilmente raggiungibile dalle principali vie di accesso servite da trasporto pubblico urbano, con possibilità di sosta lungo entrambi i fronti stradali. La via A. Gramsci costituisce una delle arterie principali della città, caratterizzata da alberature lungo entrambi i percorsi pedonali e traffico moderato e regolare, il contesto urbano è contraddistinto da attività commerciali di vicinato, uffici, scuole e servizi, che conferiscono all'area una destinazione mista, residenziale e commerciale, con buone condizioni di accessibilità e visibilità per le attività al piano terra.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 18/04/2025 e al 21/07/2025 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 02/10/2025, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento è pervenuto a **** Omissis ****, e quindi a **** Omissis **** quale amministratore unico della società, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 01/07/2004, Notaio Goveani Roberto di Olbia (SS), rep. n. 73647/18489, trascritto il 28/07/2004 ai nn. 8488/6207, da potere di **** Omissis ****, alla quale detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 02/10/1969, Notaio Baldasserini di Nuoro rep. n.29827/69, trascritto il 11/10/1969 ai nn.2110/1791, da potere di **** Omissis ****. Pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Si allega Atto di Compravendita **** Omissis ****.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 21/07/2025 e 03/10/2025.



CONFINI

Il locale commerciale è ubicato al piano terra del complesso condominiale **** Omissis ****, piano destinato a più attività commerciali. L'unità immobiliare con accesso dalla via A. Gramsci al civico 86, risulta confinante a sud-ovest con gli spazi esterni comuni al "Condominio **** Omissis ****", e a nord-ovest con gli spazi interni dello stesso, compreso l'accesso di servizio al cortile che affaccia su via A. De Gasperi, cortile di pertinenza antistante il sub 43 di proprietà **** Omissis ****. A nord-est confina con attività commerciale al civico 84, denominata **** Omissis **** di proprietà **** Omissis ****. Sul fronte sud-est, antistante l'ingresso con le vetrine, si sviluppa un percorso pedonale di pertinenza destinato alle attività commerciali del piano terra, che lo separa dall'asse stradale principale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale adibito alla vendita	134,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,15 m	terra
Disimpegno esterno	5,20 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	3,15 m	terra
Totale superficie convenzionale:				147,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale della superficie complessiva di circa mq 125, con funzione commerciale di vendita, unito al locale deposito di circa mq 12, un doppio servizio igienico di circa mq 5 e un disimpegno esterno con accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. Il locale commerciale dispone di accesso principale dalla via A. Gramsci, individuato da una delle due ampie vetrine.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato il 14/05/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 95 Cl.FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 00.04.24
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 125 mq Rendita € 2,18



		Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 125 mq Rendita € 3.686,21 Piano Terra
Dal 01/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 125 mq Rendita € 3.686,21 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 21/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 125 mq Superficie catastale 139 mq mq Rendita € 3.686,21 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 21/07/2025 e 03/10/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	632	39	1	C1	5	125 mq	139 mq mq	3686,21 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall’esame della documentazione catastale si rileva piena corrispondenza tra l’ultima planimetria catastale agli atti (del 23/07/1968) e il progetto originario di Licenza di Costruzione n. 108/1966, invece corrisponde in linea generale allo stato rilevato, ad eccezione delle pareti che delimitano il servizio igienico. Si riscontra inoltre una difformità cartografica tra la particella 632 del Catasto Fabbricati e la relativa rappresentazione nell’Estratto di mappa, poiché quest’ultima individua un’area ubicata in altra zona del territorio comunale. Dalle verifiche effettuate, l’immobile risulta ricadere nell’area censita al Catasto Fabbricati con particella 95, corrispondente all’originaria particella 95 del Catasto Terreni con individuato l’originario fabbricato rurale (dalla documentazione di progetto del 1966 viene così descritto: ... *Il fabbricato posto in Via Gramsci all’altezza dell’incrocio con la Via Gioberti, eretto sul terreno distinto in Catasto al Foglio*



52 mapp. 116 sub. d; mapp. 95 sub. a; mapp. 116 sub. b/b; mapp. 116 sub. b/c; mapp. 116 sub. A/0; mapp. 111 sub. h; mapp. 90 sub. e, di questo Comune ...)

Tale discrepanza è riconducibile alla mancata procedura di allineamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati al momento del primo accatastamento. Affinché la situazione catastale risulti conforme, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico mediante tipo mappale di allineamento o rettifica di correlazione tra le particelle del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati. La difformità è di natura esclusivamente cartografica e non incide sull'identificazione univoca del bene, né sulla sua consistenza o sulla regolarità edilizia.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 21/07/2025 e 03/10/2025.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/05/2025, l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore unico della società proprietaria, la quale non svolge attività commerciale da circa due anni. Non risultano contratti di locazione o comodato in essere, né patti o condizioni che possano incidere sulla libera disponibilità del bene ai fini della vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/05/2025, dall'esame diretto dei luoghi l'immobile risulta in condizioni manutentive ordinarie, compatibili con l'epoca di costruzione e con gli interventi di adeguamento eseguiti nel 2004.

Non si rilevano fenomeni di fessurazione strutturale o segnali di dissesto. Si riscontrano tuttavia diffusi fenomeni di umidità lungo il soffitto e le pareti perimetrali che confinano con i locali cantine del fabbricato, con presenza di muffe ed efflorescenze saline.

Le facciate principali si presentano in buone condizioni generali e di fattura discreta, pur richiedendo ordinari interventi di manutenzione.

Secondo quanto riferito dal proprietario, nel 2004 il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento comprendenti:

- rifacimento parziale degli impianti elettrico e idrico-sanitario;
- installazione di nuovi sanitari;
- sostituzione delle porte interne e degli infissi esterni (vetrine in alluminio con serrande metalliche);
- parziale rifacimento degli intonaci e delle finiture interne.

In alcune porzioni murarie si rilevano intonaci recenti (2004), mentre in altre risultano assenti, con tracce impiantistiche a vista.

È presente una predisposizione per impianto di climatizzazione autonomo. Si precisa che gli impianti, pur funzionanti, non risultano dotati di certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare risulta dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, nonché di utenze elettriche e idriche autonome tramite contatori dedicati.



Le finiture e gli impianti risultano nel complesso di livello medio e in discrete condizioni di manutenzione, compatibili con l'epoca degli interventi realizzati.

L'immobile gode di buona esposizione e illuminazione naturale, essendo libero su due lati, si presenta privo di arredi e attualmente non funzionante per l'uso commerciale.

In conclusione, l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione ordinaria, in particolare:

- risanamento delle murature e delle superfici interessate da umidità;
- ripristino e verifica degli impianti ai fini della messa a norma;
- rifinitura delle superfici interne (intonaci e tinteggiature).

Lo stato conservativo può considerarsi discreto, tenuto conto dell'assenza di criticità strutturali, della vetustà dell'edificio e della necessità di interventi manutentivi di carattere ordinario e parzialmente impiantistico.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 14/05/2025 in cui era presente il proprietario che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Cortile retrostante via A. De Gasperi:

le tre unità al piano terra, compreso il locale commerciale oggetto di perizia, hanno ciascuna accesso al cortile retrostante, che a sua volta ha accesso da via A. De Gasperi. Il sig. **** Omissis **** ha segnalato che il cortile è proprietà esclusiva di **** Omissis ****, proprietario di un locale magazzino con affaccio sul medesimo cortile, presentando un accordo privato non registrato che ne limiterebbe l'uso. Dall'atto di compravendita di **** Omissis **** risulta tuttavia che l'immobile dispone di un accesso da via De Gasperi, descritto come *"locale commerciale al piano terra con accesso da via A. Gramsci, nonché da via A. De Gasperi"*, circostanza che conferma l'esistenza e la legittimità di un ingresso posteriore attraverso il cortile retrostante. Nell'atto di **** Omissis ****, invece, questo cortile è indicato come *"di pertinenza"* ma non *"esclusivo"*, più precisamente individuato così: *"locale magazzino (sub 43) ubicato al piano terra, con accesso dalla via De Gasperi di mq 114, con annesso cortile di pertinenza antistante della superficie di mq 70"*. Tale formulazione si presume evidenzia una relazione funzionale tra il cortile e il locale, ma non ne attesta la proprietà esclusiva. In questo caso il cortile risulta una pertinenza d'uso, ma può benissimo essere comune (o gravato da servitù). Dall'esame della planimetria del sub 43 (locale magazzino di proprietà di **** Omissis ****) risalente al 1968, risulta rappresentato il cortile antistante insieme ad altri locali tecnici condominiali (quali deposito gasolio e centrale termica), circostanza che non consente di ricondurre tale area a una proprietà esclusiva. Inoltre dalla documentazione originaria, Certificato di Abitabilità del 1966, è riportato ciò: *... il fabbricato posto in via Gramsci ... e precisamente composto di : a) PIANO SEMINTERRATO : n. 21 cantinette; n. 1 locale adibito a centrale termica; n. 1 locale adibito a magazzino; n. 4 locali con accesso dalla Via Gramsci e dalla nuova strada di P.R. adibiti a negozi con annessi 4 locali per retro negozio e 4 localetti per W.C. e lavabo.- ...* dove per *"nuova strada di P.R."* si intende l'attuale via De Gasperi.

In assenza di titoli che attribuiscono una proprietà esclusiva, e considerata la presenza di accessi secondari di più unità commerciali e magazzino sul medesimo cortile, si ritiene che l'area possa costituire uno spazio comune di servizio a favore delle unità commerciali prospicienti, e che l'accesso posteriore del locale oggetto di perizia configuri un diritto d'uso funzionale o servitù di passaggio necessario per le ordinarie attività di carico, scarico e manutenzione. Non si rilevano, pertanto, elementi certi che consentano di escludere l'uso del cortile da parte del locale oggetto di pignoramento. Tale valutazione è formulata salvo diversa dimostrazione documentale di titoli di proprietà esclusiva del cortile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello, è costituita da un ampio locale principale, unito al locale deposito, con doppio servizio igienico con antibagno e un disimpegno esterno con accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. L'immobile gode di buona esposizione e illuminazione naturale, essendo libero su due lati, si presenta privo di arredi e attualmente non funzionante per l'uso commerciale.

Come descritto nella relazione di progetto, Licenza di Costruzione n. 108/1966, gli elementi costruttivi sono:
- *la struttura portante del fabbricato è realizzata con intelaiatura in c.a., con fondazione su plinti isolati; i solai in c.a. e laterizio; copertura piana a terrazza con idonea intercapedine ed impermeabilizzazione protetta da pavimentazione; muratura esterna di tamponamento in laterizio a camera d'aria; divisori interni in laterizio; intonaci esterni in malta bastarda; intonaci interni del tipo civile, in parte frattazzati finemente in parte rasati con biancone e colla; isolamento acustico sotto i pavimenti; pavimentazioni appartamenti in parte in marmo; marmettoni, e piastrelle di ceramica per i servizi; infissi esterni in legno pino di Svezia e serrande avvolgibili in legno Douglas verniciate a flatting; porte interne in Mogano "e Douglas. - Il fabbricato sarà dotato, oltreché degli impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico, anche dell'impianto centralizzato di riscaldamento a nafta, e dell'ascensore in vano proprio ubicato nel corpo scale. - La strada su cui sorgerà il fabbricato è dotata di servizi comunali di acquedotto e di fognatura. -*

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/05/2025, si rilevano gli interventi di adeguamento e sistemazione interna, che secondo quanto riferito dal proprietario, risalgono alla D.I.A. n. 66/2004, in particolare, sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- Adeguamento del servizio igienico con realizzazione di antibagno, rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa ml 2,00, installazione di nuovi sanitari e dotato di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Realizzazione del nuovo impianto idrico, completo di centraline e collegamenti;
- Adeguamento dell'impianto elettrico, parzialmente fuori traccia, realizzato con canalette in PVC, interruttori, prese, scatole di derivazione, dispositivo salvavita e impianto di messa a terra;
- Il locale non risulta collegato all'impianto centralizzato condominiale originario (oggi in disuso), è presente la predisposizione per climatizzatori a pompa di calore. ;
- Posa di nuovi pavimenti in piastrelle tipo Klinker;
- Infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio, dotati di serrande avvolgibili con dispositivo meccanico automatizzato.

L'unità immobiliare risulta dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, nonché di utenze elettriche e idriche autonome tramite contatori dedicati.

La zona risulta completamente urbanizzata ed è dotata di impianto di illuminazione pubblica, rete fognaria per acque bianche e nere, condotte per l'acqua potabile, nonché rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica. Il contesto urbano risulta pertanto adeguatamente servito e idoneo alla destinazione commerciale del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/05/2025, l'immobile risulta nella piena disponibilità del sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore unico della società proprietaria, la quale non svolge attività commerciale da circa due anni. Il sig. **** Omissis **** ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione o altri titoli di detenzione in essere. L'immobile risulta pertanto liberabile in tempi brevi ai fini della vendita forzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1969 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baldasserini Cesarino	02/10/1969	29827	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	11/10/1969	2110	1791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2004 al 03/10/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Goveani Roberto	01/07/2004	73647	18489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	28/07/2004	8488	6207
		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 attualmente invariata.

Dalla Relazione Notarile depositato agli atti il 09/07/2024 a firma del Notaio Maurizio Lunetta, di San Giuseppe Jato (PA), è verificata la sussistenza della continuità ventennale.

A seguito di consultazione agli atti e presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro, e eseguiti i relativi accertamenti catastali, non è stato rilevato ulteriore atto successivo al Pignoramento Immobiliare del 27/05/2024 Rep. 212 (trascrizione del 27/06/2024, Reg. gen. 7251, Reg. part. 6130). Si allega Atto di Compravendita **** Omissis ****.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio sino alla data del 03/10/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 22/09/2011
Reg. gen. 9985 - Reg. part. 1676
Quota: 1/1
Importo: € 266.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.000,00
Rogante: Goveani Roberto
Data: 15/09/2011
N° repertorio: 110520
N° raccolta: 36910
Note: Ipoteca Volontaria, iscritta il 22.09.2011 ai nn. 9985/1676, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.09.2011 ai rogiti del Notaio Goveani Roberto da Olbia, per un montante ipotecario di € 266.000,00 ed un capitale di € 133.000,00. Durata 8 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Nuoro foglio 52 particella 632 sub. 39.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 22/09/2011
Reg. gen. 9984 - Reg. part. 1675
Quota: 1/1
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 153.000,00
Interessi: € 0,59
Percentuale interessi: 7,07 %
Rogante: Goveani Roberto
Data: 15/09/2011
N° repertorio: 11051
N° raccolta: 36909



Note: Ipoteca Volontaria, iscritta il 22.09.2011 ai nn. 9984/1675, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.09.2011 ai rogiti del Notaio Goveani Roberto da Olbia, per un montante ipotecario di € 306.000,00 ed un capitale di € 153.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Nuoro foglio 52 particella 632 sub. 39.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 27/06/2024

Reg. gen. 7251 - Reg. part. 6130

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 27.06.2024 ai nn. 7251/6130, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.05.2024, Tribunale di Nuoro, rep. n° 212, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Nuoro foglio 52 particella 632 sub. 39.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 03/10/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 02/10/2025, risulta che le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al Fg. 52 Mappale 95 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: strumento urbanistico in vigore, P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015.

Destinazione Urbanistica Zona Territoriale Omogenea "B" di completamento residenziale – sottozona B1.1. Prescrizioni sub Z.T.O. B.1.1: Superficie coperta max 40% della superficie totale del lotto; Volume massimo edificabile 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto; Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte; Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrate; L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq.5000; È prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; È consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle N.T.A. del PUC.

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e Rischio Frane (PGRA): il mappale in esame ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1); Art.34 NTA PAI :Disciplina delle aree di pericolosità moderata



da frana (Hg1).

Piano Paesaggistico Regionale: in base all'art.4, comma 5, del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/10/2025 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi del 08/08/2025 prot. n. 50120 (a seguito di richiesta del 12/07/2025 prot. n. 32508), sono state reperite le seguenti informazioni e relativa documentazione:

Il fabbricato condominiale "MA.BO.", comprendente unità a destinazione commerciale e residenziale, è stato realizzato dalla **** Omissis **** anteriormente al 1 settembre 1967, a seguito di Licenza di Costruzione n. 108 del 26/05/1966, con lavori conclusi nel novembre 1967; l'edificio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 998 del 09/12/1967.

Per il locale commerciale in oggetto, la società **** Omissis ****, tramite l'amministratore unico **** Omissis ****, ha presentato la DIA n. 66/2004 dell'11/08/2004 per lavori di adeguamento e sistemazione interna finalizzati all'esercizio di attività commerciale. I lavori sono stati ultimati il 04/10/2005 e, in data 12/10/2005, è stata presentata domanda di Agibilità, successivamente sospesa il 18/10/2005 per richiesta di integrazioni documentali.

Tra la documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro non risulta presente alcuna Certificazione energetica dell'immobile (APE).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici allegati all'ultimo procedimento edilizio, DIA n. 66/2004, per lavori di adeguamento e sistemazione interna finalizzati all'esercizio di attività commerciale, l'immobile risulta complessivamente realizzato in maniera urbanisticamente conforme. Si rileva tuttavia una difformità parziale rispetto al progetto della citata DIA, limitata alla mancata realizzazione delle partizioni interne previste con pannelli coibentati, non eseguite in fase di intervento. L'unità conserva pertanto l'assetto planimetrico originario previsto nel progetto allegato alla Licenza di Costruzione n. 108/1966.

Si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto originario di Licenza di Costruzione, mentre si rileva non corrispondenza con il progetto della DIA n. 66/2004 per le motivazioni sopra indicate.



La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, presentata nel settembre 2005 ai fini del rilascio dell'Agibilità, risulta incompleta, in quanto priva della relazione tecnica e del progetto/schema dell'impianto. La difformità riscontrata, mancata realizzazione delle partizioni interne, è da considerarsi di natura minore e non sostanziale, in quanto non comporta variazioni di volume, sagoma o destinazione d'uso dell'immobile. L'unità immobiliare risulta conforme al progetto originario di Licenza di Costruzione e alla planimetria catastale vigente. Tale difformità non incide sulla commerciabilità del bene, ma comporta la necessità di aggiornare la documentazione edilizia mediante idonea comunicazione di conformità o pratica di regolarizzazione (CILA/SCIA in sanatoria), finalizzata all'allineamento dello stato di fatto con il titolo edilizio più recente. Potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA in sanatoria, con deposito di rilievo aggiornato e relazione asseverata. L'intervento comporta un costo complessivo stimabile tra € 1.500 e € 2.000, comprensivo di sanzione amministrativa, diritti comunali e onorari tecnici. A seguito della regolarizzazione, l'immobile potrà risultare urbanisticamente conforme e idoneo per l'ottenimento dell'Agibilità, completando la documentazione tecnica e all'eventuale verifica degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 67,53

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 810,39

Importo spese straordinarie già deliberate: € 197,93

L'immobile fa parte del complesso condominiale denominato **** Omissis ****, amministrato dallo Studio Associato **** Omissis ****.

Dalla documentazione trasmessa in data 14/10/2025, relativa al locale commerciale di proprietà della società **** Omissis ****, sito in via Antonio Gramsci n. 86, Nuoro, si riportano i seguenti dati, salvo eventuali variazioni successive:

- Spese ordinarie al 31/12/2024 (bilancio 2024 approvato): - € 1.362,76;
- Quote condominiali al 14/10/2025 (bilancio preventivo 2025 approvato) di cui € 67,53 x 10 mesi : € - 675,30;
- Spese Straordinarie (bilancio consuntivo straordinario 2024 approvato): € - 197,93.

Gli importi sopra indicati dovranno essere oggetto di verifica e aggiornamento da parte dell'amministratore condominiale al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Non risultano in essere contenziosi condominiali, vincoli o altre situazioni particolari segnalate dall'amministratore.



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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra
Locale commerciale di proprietà della società **** Omissis **** con sede in Nuoro, di cui amministratore unico **** Omissis ****, sito in via Antonio Gramsci a Nuoro, ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale di circa mq 125, con deposito, un servizio igienico e un disimpegno. Dispone di un accesso principale dalla via A. Gramsci, individuato da una delle due ampie vetrine, e di un accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. L'intero piano terra del complesso condominiale, posto all'angolo tra via Gramsci e via De Gasperi, è destinato a più attività commerciali, con accessi indipendenti dalle due vie, percorso pedonale antistante, spazi per il carico e scarico merci e parcheggi pubblici disposti lungo entrambi i fronti stradali. L'unità è censita catastalmente al Comune di Nuoro al NCEU al Fg. 52, mapp. 632, sub. 39, cat. C/1 (negozi e botteghe, locali adibiti a funzione commerciale di vendita), cl. 5, cons. 125 mq, sup. cat. mq 139; originariamente al CT Fg. 52, mapp. 116, 95, 111, 90. Urbanisticamente il mappale ricade all'interno della ZTO "B" di completamento residenziale, sottozona B1.1. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, comprendente unità a destinazione commerciale e residenziale, è stato realizzato dalla **** Omissis **** a seguito di Licenza di Costruzione n. 108 del 26/05/1966, con lavori conclusi nel novembre 1967; l'edificio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 998 del 09/12/1967. Per il locale commerciale in oggetto, la società **** Omissis **** ha presentato la DIA n. 66/2004 dell'11/08/2004 per lavori di adeguamento finalizzati all'esercizio di attività commerciale. I lavori sono stati ultimati il 04/10/2005 e, in data 12/10/2005 è stata presentata domanda di Agibilità, successivamente sospesa il 18/10/2005 per richiesta di integrazioni documentali. Il locale oggetto della presente perizia si affaccia sulla principale via Antonio Gramsci, garantendo un buon livello di visibilità e accessibilità. L'area è situata a breve distanza dal centro cittadino di Nuoro, facilmente raggiungibile dalle principali vie di accesso servite da trasporto pubblico urbano, con possibilità di sosta lungo entrambi i fronti stradali. La via A. Gramsci costituisce una delle arterie principali della città, caratterizzata da alberature lungo entrambi i percorsi pedonali e traffico moderato e regolare, il contesto urbano è contraddistinto da attività commerciali di vicinato, uffici, scuole e servizi, che conferiscono all'area una destinazione mista, residenziale e commerciale, con buone condizioni di accessibilità e visibilità per le attività al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 207.060,00



E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, rapportando gli attuali valori medi di mercato, riferibili a immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti simili, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato. Il criterio di stima considera anche aspetti quali: la posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, le caratteristiche architettoniche e impiantistiche ed eventuali certificazioni di conformità, i servizi offerti, lo stato di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, aspetti peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima.

La superficie commerciale ottenuta è stata calcolata ai sensi della normativa D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 – UNI EN 15733-2011. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, a cui si sommano le superfici accessorie e pertinenze, calcolate secondo coefficienti. Il valore degli immobili viene calcolato a metro quadrato (mq) e tiene conto sia delle indagini di mercato presso le Agenzie di settore e Operatori Immobiliari della zona, sia dei risultati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia delle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro e della Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia è inserito in un contesto urbano di tipo residenziale situato nel centro cittadino, in posizione servita e dotata di principali servizi, scuole e uffici pubblici. Si è inoltre considerato che si tratta di un locale commerciale al piano terra, con vetrine prospicienti la via principale A. Gramsci, facente parte di un complesso edilizio residenziale di buon livello, caratterizzato da buona esposizione e illuminazione naturale. L'unità dispone di ingresso indipendente ed esclusivo, presenta finiture interne ed esterne di tipo ordinario, coerenti con lo standard edilizio medio della zona, e risulta in condizioni manutentive complessivamente normali, seppure privo di certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impiantistica. Tali caratteristiche, unitamente alla localizzazione e alla tipologia, consentono di inquadrare l'immobile in una fascia di mercato di livello medio per la zona di riferimento.

È opportuno, ai fini della stima, considerare anche l'andamento recente del mercato immobiliare urbano ed extraurbano, che nel breve periodo ha mostrato una fase di criticità, con numero contenuto di compravendite e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni si è registrato un calo generalizzato dei valori di mercato, pur in presenza di una discreta attività di scambio riguardante locali commerciali di piccole e medie dimensioni. Per l'anno in corso la tendenza appare stabile o lievemente negativa, mentre le proiezioni per il 2026 lasciano prevedere una graduale inversione della tendenza, con lievi segnali di ripresa e un maggior interesse per immobili ben visibili e ubicati in zone centrali, come quello oggetto della presente valutazione.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2025 (primo semestre 2025), per la fascia/zona "C1/semicentrale" del Comune di Nuoro, con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Commerciale", ai Negozi in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di 990,00 €/mq e un max. di 1400,00 €/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, relative alle zone C1/semicentrale e B1/centro, sulle compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per i locali commerciali/negozi è scaturita una quotazione media di mercato di 1350,00 €/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, di tutti i dati scaturiti dall'analisi svolta, delle condizioni manutentive ordinarie del bene, della mancanza di certificazioni impiantistiche, della parziale vetustà delle finiture, nonché della buona posizione e visibilità su arteria principale, si è ritenuto congruo procedere all'attribuzione del valore massimo individuato



dall'OMI, pari a € 1.400,00/mq lordo di superficie.
Applicando tale valore alla superficie complessiva, e tenuto conto di un abbattimento forfettario del 5% — *dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e alla possibile presenza di oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h, dell'incarico ricevuto)* — si perviene al seguente valore: € 207.060,00 – 5% = € 196.707,00.

Pertanto, il **valore di mercato del bene viene determinato in € 196.707,00**, che si arrotonda a € 196.700,00 (euro centonovantaseimilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra	147,90 mq	1.400,00 €/mq	€ 207.060,00	100,00%	€ 207.060,00
				Valore di stima:	€ 207.060,00

Valore di stima: € 207.060,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 196.707,00

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).



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 03/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lavra Donatella



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Schema generale
- ✓ N° 2 Ortofoto - Schema lotto unico
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Relazione Notarile
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione'66
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità'67
- ✓ N° 12 Altri allegati - DIA 2004
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - CDU Nuoro_zona B1.1
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificazione Energetica (APE)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Avvisi-accesso UTC Nuoro - atti amministrativi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Avvisi-accesso operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra
Locale commerciale di proprietà della società **** Omissis **** con sede in Nuoro, di cui amministratore unico **** Omissis ****, sito in via Antonio Gramsci a Nuoro, ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale di circa mq 125, con deposito, un servizio igienico e un disimpegno. Dispone di un accesso principale dalla via A. Gramsci, individuato da una delle due ampie vetrine, e di un accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. L'intero piano terra del complesso condominiale, posto all'angolo tra via Gramsci e via De Gasperi, è destinato a più attività commerciali, con accessi indipendenti dalle due vie, percorso pedonale antistante, spazi per il carico e scarico merci e parcheggi pubblici disposti lungo entrambi i fronti stradali. L'unità è censita catastalmente al Comune di Nuoro al NCEU al Fg. 52, mapp. 632, sub. 39, cat. C/1 (negozi e botteghe, locali adibiti a funzione commerciale di vendita), cl. 5, cons. 125 mq, sup. cat. mq 139; originariamente al CT Fg. 52, mapp. 116, 95, 111, 90. Urbanisticamente il mappale ricade all'interno della ZTO "B" di completamento residenziale, sottozona B1.1. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, comprendente unità a destinazione commerciale e residenziale, è stato realizzato dalla **** Omissis **** a seguito di Licenza di Costruzione n. 108 del 26/05/1966, con lavori conclusi nel novembre 1967; l'edificio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 998 del 09/12/1967. Per il locale commerciale in oggetto, la società **** Omissis **** ha presentato la DIA n. 66/2004 dell'11/08/2004 per lavori di adeguamento finalizzati all'esercizio di attività commerciale. I lavori sono stati ultimati il 04/10/2005 e, in data 12/10/2005 è stata presentata domanda di Agibilità, successivamente sospesa il 18/10/2005 per richiesta di integrazioni documentali. Il locale oggetto della presente perizia si affaccia sulla principale via Antonio Gramsci, garantendo un buon livello di visibilità e accessibilità. L'area è situata a breve distanza dal centro cittadino di Nuoro, facilmente raggiungibile dalle principali vie di accesso servite da trasporto pubblico urbano, con possibilità di sosta lungo entrambi i fronti stradali. La via A. Gramsci costituisce una delle arterie principali della città, caratterizzata da alberature lungo entrambi i percorsi pedonali e traffico moderato e regolare, il contesto urbano è contraddistinto da attività commerciali di vicinato, uffici, scuole e servizi, che conferiscono all'area una destinazione mista, residenziale e commerciale, con buone condizioni di accessibilità e visibilità per le attività al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 02/10/2025, risulta che le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al Fg. 52 Mappale 95 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: strumento urbanistico in vigore, P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Destinazione Urbanistica Zona Territoriale Omogenea "B" di completamento residenziale - sottozona B1.1. Prescrizioni sub Z.T.O. B.1.1: Superficie coperta max 40% della superficie totale del lotto; Volume massimo edificabile 3,0 mc/mq. della superficie totale del lotto; Altezze massime delle fronti verso strada uguale a 2,5 volte la distanza della costruzione dall'asse stradale, con un massimo di mt 18 a monte; Altezza delle fronti verso i confini laterali e posteriori uguale a 4,5 volte la distanza delle costruzioni dal confine di proprietà per le pareti non finestrare; L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici pre-esistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona, intendendosi per zona, un comparto delimitato da pubbliche vie aventi una superficie minima di mq.5000; È prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10.00 fra le pareti finestrare e pareti di



edifici antistanti; È consigliato conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle N.T.A. del PUC. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e Rischio Frane (PGRA): il mappale in esame ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1); Art.34 NTA PAI :Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1). Piano Paesaggistico Regionale: in base all'art.4, comma 5, del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/10/2025 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 196.707,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.707,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Gramsci, 86, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 632, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	147,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/05/2025, dall'esame diretto dei luoghi l'immobile risulta in condizioni manutentive ordinarie, compatibili con l'epoca di costruzione e con gli interventi di adeguamento eseguiti nel 2004. Non si rilevano fenomeni di fessurazione strutturale o segnali di dissesto. Si riscontrano tuttavia diffusi fenomeni di umidità lungo il soffitto e le pareti perimetrali che confinano con i locali cantine del fabbricato, con presenza di muffe ed efflorescenze saline. Le facciate principali si presentano in buone condizioni generali e di fattura discreta, pur richiedendo ordinari interventi di manutenzione. Secondo quanto riferito dal proprietario, nel 2004 il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento comprendenti: - rifacimento parziale degli impianti elettrico e idrico-sanitario; - installazione di nuovi sanitari; - sostituzione delle porte interne e degli infissi esterni (vetrine in alluminio con serrande metalliche); - parziale rifacimento degli intonaci e delle finiture interne. In alcune porzioni murarie si rilevano intonaci recenti (2004), mentre in altre risultano assenti, con tracce impiantistiche a vista. È presente una predisposizione per impianto di climatizzazione autonomo. Si precisa che gli impianti, pur funzionanti, non risultano dotati di certificazioni di conformità. L'unità immobiliare risulta dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, nonché di utenze elettriche e idriche autonome tramite contatori dedicati. Le finiture e gli impianti risultano nel complesso di livello medio e in discrete condizioni di manutenzione, compatibili con l'epoca degli interventi realizzati. L'immobile gode di buona esposizione e illuminazione naturale, essendo libero su due lati, si presenta privo di arredi e attualmente non funzionante per l'uso commerciale. In conclusione, l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione ordinaria, in particolare: - risanamento delle murature e delle superfici interessate da umidità; - ripristino e verifica degli impianti ai fini della messa a norma; - rifinitura delle superfici interne (intonaci e tinteggiature). Lo stato conservativo può considerarsi discreto, tenuto conto dell'assenza di criticità strutturali, della vetustà dell'edificio e della necessità di interventi manutentivi di carattere ordinario e parzialmente impiantistico. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 14/05/2025 in cui era presente il proprietario che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Locale commerciale di proprietà della società **** Omissis **** con sede in Nuoro, di cui amministratore unico **** Omissis ****, sito in via Antonio Gramsci a Nuoro, ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato **** Omissis ****. L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale di circa mq 125, con deposito, un servizio igienico e un disimpegno. Dispone di un accesso principale dalla via A. Gramsci, individuato da una delle due ampie vetrine, e di un accesso al cortile che affaccia su via A. De Gasperi. L'intero piano terra del complesso condominiale, posto all'angolo tra via Gramsci e via De Gasperi, è destinato a più attività commerciali, con accessi indipendenti dalle due vie, percorso pedonale antistante, spazi per il carico e scarico merci e parcheggi pubblici disposti lungo entrambi i fronti stradali. L'unità è censita catastalmente al Comune di Nuoro al NCEU al Fg. 52, mapp. 632, sub. 39, cat. C/1 (negozi e botteghe, locali adibiti a funzione commerciale di vendita), cl. 5, cons. 125 mq, sup. cat. mq 139; originariamente al CT Fg. 52, mapp. 116, 95, 111, 90. Urbanisticamente il mappale ricade all'interno della ZTO "B" di completamento residenziale, sottozona B1.1. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, comprendente unità a destinazione commerciale e residenziale, è stato realizzato dalla **** Omissis **** a seguito di Licenza di Costruzione n. 108 del 26/05/1966, con lavori conclusi nel novembre 1967; l'edificio è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. n. 998 del 09/12/1967. Per il locale commerciale in oggetto, la società **** Omissis **** ha presentato la DIA n. 66/2004 dell'11/08/2004 per lavori di adeguamento finalizzati all'esercizio di attività commerciale. I lavori sono stati ultimati il 04/10/2005 e, in data 12/10/2005 è stata presentata domanda di Agibilità, successivamente sospesa il 18/10/2005 per richiesta di integrazioni documentali. Il locale oggetto della presente perizia si affaccia sulla principale via Antonio Gramsci, garantendo un buon livello di visibilità e accessibilità. L'area è situata		



	a breve distanza dal centro cittadino di Nuoro, facilmente raggiungibile dalle principali vie di accesso servite da trasporto pubblico urbano, con possibilità di sosta lungo entrambi i fronti stradali. La via A. Gramsci costituisce una delle arterie principali della città, caratterizzata da alberature lungo entrambi i percorsi pedonali e traffico moderato e regolare, il contesto urbano è contraddistinto da attività commerciali di vicinato, uffici, scuole e servizi, che conferiscono all'area una destinazione mista, residenziale e commerciale, con buone condizioni di accessibilità e visibilità per le attività al piano terra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 22/09/2011
Reg. gen. 9984 - Reg. part. 1675
Quota: 1/1
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 153.000,00
Interessi: € 0,59
Percentuale interessi: 7,07 %
Rogante: Goveani Roberto
Data: 15/09/2011
N° repertorio: 11051
N° raccolta: 36909
Note: Ipoteca Volontaria, iscritta il 22.09.2011 ai nn. 9984/1675, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.09.2011 ai rogiti del Notaio Goveani Roberto da Olbia, per un montante ipotecario di € 306.000,00 ed un capitale di € 153.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Nuoro foglio 52 particella 632 sub. 39.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 22/09/2011
Reg. gen. 9985 - Reg. part. 1676
Quota: 1/1
Importo: € 266.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 133.000,00
Rogante: Goveani Roberto
Data: 15/09/2011
N° repertorio: 110520
N° raccolta: 36910
Note: Ipoteca Volontaria, iscritta il 22.09.2011 ai nn. 9985/1676, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.09.2011 ai rogiti del Notaio Goveani Roberto da Olbia, per un montante ipotecario di € 266.000,00 ed un capitale di € 133.000,00. Durata 8 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Nuoro foglio 52 particella 632 sub. 39.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 27/06/2024
Reg. gen. 7251 - Reg. part. 6130
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 27.06.2024 ai nn. 7251/6130,

