

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mauri Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 402.625,00	15



INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Mauri Aldo, con studio in Via Resistenza, 16 - 08100 - Nuoro (NU), email aldomauri@tiscali.it, PEC aldo.mauri2@ingpec.eu, Tel. 0784 203369, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1

DESCRIZIONE

Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività commerciale articolato su due livelli comunicanti mediante scala interna, avente accesso al piano terra direttamente dalla Via Monsignor Cogoni e al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile che conduce al cortile interno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/10/2023.

Custode delle chiavi: IVG Tempio Pausania

Si segnala che, dopo aver concordato con l'IVG di Tempio Pausania il primo sopralluogo presso l'immobile per il giorno 12 Settembre 2023, il tentativo di accesso non è andato a buon fine per l'assenza dell'esecutato o di un suo eventuale rappresentante. Si è allora tentato l'accesso il 26 Settembre 2023, ma sempre senza esito: nell'occasione l'IVG ha apposto due avvisi in busta chiusa sulle serrande metalliche dell'immobile. Infine in data 9 Ottobre 2023, constatato che gli avvisi apposti sulle serrande dell'immobile non erano stati rimossi, si è concordato con l'IVG di fissare per il giorno 19 Ottobre 2023 l'accesso forzoso presso l'immobile in oggetto. L'accesso è avvenuto con l'ausilio di un fabbro che ha forzato la serratura della porta presente al piano seminterrato, dal quale si è potuto accedere anche al piano terra tramite la scala interna. Durante l'accesso si è chiesto l'intervento della Polizia di Stato alla quale è stato consegnato il contenuto rinvenuto in una cassetta metallica di colore verde con serratura, consistente in alcuni oggetti di valore ed in un passaporto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Monsignor Cogoni, spazi e pertinenze condominiali, al di sopra uffici S.Pre.S.A.L. dell'ASL di Nuoro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	170,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,95 m	terra
Terrazza piano terra	125,00 mq	125,00 mq	0,10	12,50 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	140,00 mq	156,00 mq	0,60	93,60 mq	3,45 m	seminterrato
Cortile interno	90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				324,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				324,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presenza degli elementi di comunicazione verticale (scala interna e montacarichi) che collegano il piano terra al seminterrato sconsigliano la divisione.
Il coefficiente 0,60 applicato al piano seminterrato è conseguente alla sua difformità edilizia, come sarà meglio descritto in seguito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 23/04/1979 al 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 1+13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 177 mq Rendita € 1,53
Dal 12/03/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 1+13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 177 mq Rendita € 1,53
Dal 01/01/1992 al 22/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 1+13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 177 mq Rendita € 804,83
Dal 22/03/2000 al 28/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 1+13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 177 mq Rendita € 804,83
Dal 28/09/2001 al 25/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 1+13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 177 mq Rendita € 804,83
Dal 25/09/2002 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 22, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.540,00 Piano S1/T
Dal 06/02/2004 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 778, Sub. 22, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.540,00 Piano S1/T
Dal 22/12/2004 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2244, Sub. 22, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.540,00 Piano S1/T
Dal 07/10/2015 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2244, Sub. 22, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.540,00 Piano S1/T

Prima del 25/09/2002 l'attuale sub. 22 era diviso in due distinti subalterni: il sub 1 (piano S1) ed il sub. 13 (piano T) - (All. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f). In data 25/09/2002 i due sub. 1 e sub. 13 hanno generato l'unico sub. 22 per fusione (All. 1g, 1h, 1i, 1l).

In data 22/12/2004 l'identificativo della particella è variato da 778 a 2244 per allineamento mappe (Pratica n. NU0183004 in atti dal 22/12/2004 - n. 12873.1/2004).

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	2244	22	1	D8				2540 €	S1/T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato da arredi e attrezzature dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in condizioni scadenti. Al piano seminterrato sono presenti i segni di infiltrazioni di umidità provenienti dalla muratura controterra e dalla terrazza di pertinenza lungo la Via Monsignor Cogoni; inoltre si segnala la presenza di residui di scarichi fognari sul pavimento, dovuti alla rottura della colonna di scarico condominiale avvenuta alcuni anni fa. Nei soffitti del piano terra sono pure evidenti i segni di infiltrazioni di umidità, dovuti a vecchie rotture di impianti dell'unità immobiliare al primo piano.

PARTI COMUNI

L'immobile, pur appartenendo ad un condominio, possiede accessi indipendenti sia al piano terra (attraverso aree proprie), sia al seminterrato (possiede un piazzale proprio). L'unica parte comune è la rampa carrabile che consente di accedere dalla Via Monsignor Cogoni al piazzale interno del seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste una servitù di passaggio sul piazzale al piano seminterrato a favore dell'adiacente posto auto (sub. 18).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Esposizione: Est, Sud, Ovest, Nord. Altezza interna utile: m 2,95 nel piano terra, m 3,45 nel piano seminterrato. Le strutture verticali portanti sono costituite da pilastri in cemento armato. I solai sono del tipo in latero-cemento, come pure la copertura in parte piana e in parte a falde inclinate. Le condizioni sono scadenti. Le pareti esterne ed interne e le volte sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche in gres smaltato formato cm 10x20. Gli infissi esterni sono a battente in alluminio anodizzato e vetro semplice; quelli al di sopra del cortile interno sono dotati di avvolgibili in PVC, mentre tutti gli altri sono protetti da inferriate metalliche. Le aperture maggiori del piano terra e quella del seminterrato sono dotate di serrande a doghe metalliche cieche. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di ingresso del piano seminterrato è del tipo blindato (danneggiato). Le scale interne sono in cemento armato; è anche presente un montacarichi che collega il piano terra al seminterrato, del quale tuttavia non si è potuto verificare né l'efficienza né il rispetto delle attuali normative. L'impianto elettrico è esterno e corre in canaline dedicate. L'immobile risulta staccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato a cui, in origine, era collegato; al piano terra sono presenti due pompe di calore monosplit, ma non si è potuto verificare la loro efficienza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato da arredi e attrezzature dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1981 al 22/03/2000	**** Omissis ****	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Giannotta	12/03/1981	647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2000 al 23/06/2000	**** Omissis ****	ATTO DI RICOGNIZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	22/03/2000	38309	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro		1964.1	
		Registrazione			
Dal 23/06/2000 al 28/09/2001	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRASFORMAZIONE DI ENTE PUBBLICO ECONOMICO IN S.P.A. IN BASE A LEGGE SPECIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	23/06/2000	38812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	26/07/2000	4653.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2001 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Compravendita-conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	28/09/2001	40870	10823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	23/10/2001	9335	11484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 06/02/2004 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Livio Colizzi	06/02/2004	32332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/02/2004	1721	1254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/10/2015 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Trubbas	07/10/2015	4842	3974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	14/10/2015	8451	6768
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 15/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 15/10/2015
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 905
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sandro Trubbas
Data: 07/10/2015
N° repertorio: 4843
N° raccolta: 3975
- Ipoteca legale** derivante da concessione amministrativa riscossione
Iscritto a Nuoro il 22/10/2019
Reg. gen. 10689 - Reg. part. 1168
Importo: € 192.647,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 96.323,54
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 21/10/2019



N° repertorio: 1074
N° raccolta: 7419

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 09/03/2023

Reg. gen. 2788 - Reg. part. 2067

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto al momento dell'edificazione ricadeva all'interno della zona "B" tipo 1° dell'allora vigente piano di fabbricazione di Nuoro. Secondo l'attuale PUC del Comune di Nuoro il fabbricato ricade nella zona urbanistica B2.2 . L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato è soggetta ad un vincolo ambientale, apposto con Decreto del Ministero per la Pubblica Istruzione 18 febbraio 1956 che ha dichiarato il notevole interesse pubblico della zona ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n° 1497, con l'istituzione del parco di Sant'Onofrio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto venne innanzitutto presentata domanda di licenza di costruzione al Comune di Nuoro dal Sig. **** Omissis **** per la realizzazione dello scavo di sbancamento e di un muro di sostegno lungo la Via Monsignor Cogoni; a seguito di tale domanda il Comune di Nuoro rilasciò la licenza di costruzione n° 95 del 21.05.1974 (All. 2). Successivamente lo stesso Sig. **** Omissis **** presentò domanda di concessione edilizia al Comune di Nuoro per la costruzione di un edificio condominiale in Via Monsignor Cogoni; il relativo progetto (All. 3a, 3b, 3c) venne approvato dalla Commissione Edilizia in data 22.10.1976 con parere n° 739/3. Successivamente il Comune di Nuoro rilasciò la Concessione Edilizia n° 87 del 30.06.1977 (All. 3d).

Rispetto al progetto approvato esistono alcune difformità. In particolare dagli elaborati di progetto (TAVOLA 1 - Piante - All. 3a; TAVOLA 2 - Prospetti Sezione - All. 3b) risulta che tutto il piano seminterrato, ad eccezione della centrale termica e del vano scala, doveva rimanere aperto senza tamponature esterne sul lato cortile, mentre in realtà è stato chiuso con muratura.

Anche al piano terra sono presenti alcune difformità, ma che riguardano solamente una diversa distribuzione interna delle tramezzature: in particolare il bagno non è più sul lato sud bensì all'angolo nord-ovest del piano terra, manca il locale di deposito indicato invece negli elaborati grafici all'angolo nord-est, l'ingresso e la sala vendita hanno una conformazione diversa.

Si deve poi segnalare la presenza di un vincolo ambientale che è stato apposto con Decreto del Ministero per la Pubblica Istruzione 18 febbraio 1956 che ha dichiarato il notevole interesse pubblico della zona ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n° 1497, con l'istituzione del parco di Sant'Onofrio. Molti degli edifici realizzati in passato in quella zona, compreso quello cui appartiene l'immobile in oggetto, sono privi del nulla osta paesaggistico poichè le licenze di costruzione e le concessioni edilizie venivano rilasciate dal Comune di Nuoro



senza richiederlo. Ciò comporta che tali edifici siano viziati sul piano delle autorizzazioni e pertanto da ritenersi irregolari e che, allo stato attuale, non sia possibile richiedere alcun tipo di sanatoria.

Per quanto attiene all'agibilità, all'interno del fascicolo della pratica edilizia n° 739/3 presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro è presente un certificato di agibilità (All. 4) che tuttavia non riguarda il piano seminterrato, ma soltanto i piani fuori terra. Se si osserva la minuta di tale certificato si nota come il piano seminterrato, inizialmente citato, sia stato depennato, probabilmente proprio per la mancata conformità con il progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'attestazione di prestazione energetica è stata predisposta dal sottoscritto CTU (All. 5).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 888,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.530,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 91,97

L'Amministratore pro tempore del Condominio Via Monsignor Giuseppe Cogoni n° 2/Ter **** Omissis **** ha comunicato che, sulla base del bilancio preventivo per l'anno in corso, l'importo annuo delle spese condominiali previsto per il 2023 ammonta ad € 888,75. Il debito maturato al 31/12/2022 ammontava ad € 1.530,07. Pertanto la situazione debitoria dell'immobile nei confronti del condominio, prevista per il prossimo 31/12/2023, ammonta ad € 2.418,82 (€ 1.530,07 + € 888,75), ai quali bisogna aggiungere la somma di € 91,97 quale quota della spesa straordinaria per la sostituzione della caldaia (All. 6). Pertanto al prossimo 31/12/2023 il totale del credito del condominio nei confronti dell'immobile in oggetto ammonterà a circa € 2.500,00.



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** - Fabbricato commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1
Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività commerciale articolato su due livelli comunicanti mediante scala interna, avente accesso al piano terra direttamente dalla Via Monsignor Cogoni e al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile che conduce al cortile interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2244, Sub. 22, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 405.125,00
Il metodo di stima è quello analitico-comparativo, basato sulla quotazione di mercato di immobili simili nella stessa zona. In particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per la zona centrale di Nuoro per i magazzini in condizioni normali un valore variabile da € 1.000 a € 1.500 al metro quadrato lordo e per i locali commerciali in condizioni normali un valore variabile da € 910 a € 1.350 al metro quadrato lordo (I semestre 2023 - All. 7). In mancanza di altri riferimenti di mercato, viste le finiture, l'età e le condizioni attuali dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore unitario attuale dell'immobile in oggetto quello di € 1.250/mq. La mancanza di regolarità edilizia del piano seminterrato è già stata considerata assumendo il coefficiente riduttivo pari a 0,60 (60%) nella determinazione della consistenza dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1	324,10 mq	1.250,00 €/mq	€ 405.125,00	100,00%	€ 405.125,00
Valore di stima:					€ 405.125,00

Valore di stima: € 405.125,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2500,00	€

Valore finale di stima: € 402.625,00

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 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mauri Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 06/08/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza di costruzione n° 95/1974
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratica edilizia 739/3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n° 87/1977
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bilancio Condominio Via Monsignor Cogoni n° 2/Ter (previsto al 31/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 32 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 06/11/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1
Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività commerciale articolato su due livelli comunicanti mediante scala interna, avente accesso al piano terra direttamente dalla Via Monsignor Cogoni e al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile che conduce al cortile interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2244, Sub. 22, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto al momento dell'edificazione ricadeva all'interno della zona "B" tipo 1° dell'allora vigente piano di fabbricazione di Nuoro. Secondo l'attuale PUC del Comune di Nuoro il fabbricato ricade nella zona urbanistica B2.2 . L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato è soggetta ad un vincolo ambientale, apposto con Decreto del Ministero per la Pubblica Istruzione 18 febbraio 1956 che ha dichiarato il notevole interesse pubblico della zona ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n° 1497, con l'istituzione del parco di Sant'Onofrio.

Prezzo base d'asta: € 402.625,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 402.625,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Via Monsignor Cogoni n° 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2244, Sub. 22, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	324,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni scadenti. Al piano seminterrato sono presenti i segni di infiltrazioni di umidità provenienti dalla muratura controterra e dalla terrazza di pertinenza lungo la Via Monsignor Cogoni; inoltre si segnala la presenza di residui di scarichi fognari sul pavimento, dovuti alla rottura della colonna di scarico condominiale avvenuta alcuni anni fa. Nei soffitti del piano terra sono pure evidenti i segni di infiltrazioni di umidità, dovuti a vecchie rotture di impianti dell'unità immobiliare al primo piano.		
Descrizione:	Fabbricato per le speciali esigenze di un'attività commerciale articolato su due livelli comunicanti mediante scala interna, avente accesso al piano terra direttamente dalla Via Monsignor Cogoni e al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile che conduce al cortile interno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato da arredi e attrezzature dell'esecutato.		

