
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessena Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



INCARICO

All'udienza del 04/05/2023, il sottoscritto Geom. Dessena Marco, con studio in Via Nazionale, 151 - 08028 - Orosei (NU), email geom.marcod@gmail.com, PEC SDI-GIG@PCERT.IT, Fax 178 22 49 301, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 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 San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte della Concessione Edilizia per la Costruzione di Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile abitazione, risulta individuato nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2791 sub.1, di Proprietà **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1.

- Piano Seminterrato con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, nasce come locale magazzino (deposito merci) attualmente adibito ad locale esposizione merci, locale di sgombero, e disimpegno e bagno;

- Piano Terra con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, negozio (esposizione e vendita), con collegato locale W.C., con portico, cortile di pertinenza, e parcheggi privati.

- Piano Sottotetto con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, attualmente adibito a esposizione.

Il locale commerciale in esame si trova situato nel centro urbano di San Teodoro, lungo la strada principale di Via Sardegna, possiede buone caratteristiche edilizie di costruzione, normali condizioni di conservazione e di manutenzione ordinaria dei vari ambienti di utilizzo riservati all'utenza pubblica. L'immobile oggetto di pignoramento ha ingresso dalla Via Sardegna ed ha la forma di trapezio irregolare: confina a Nord/Est con la stessa ditta , a Sud con la Via dei Giudicati, a Sud/Ovest con la Via Sardegna, ad Ovest con la Proprietà Brandano#.

L'area ricade urbanisticamente secondo il Programma di Fabbricazione (P.di F.) Vigente in zona "B1" , inoltre è soggetto a Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il dispositivo di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.

La vendita del bene 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 San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 R.R.II competenti, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva (1/1) della Società **** Omissis ****, catastalmente individuato al NCEU del Comune di San Teodoro al Fg.17 mapp.2791 Sub.1 - Categoria D8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1.

CONFINI

L'area ove ricade l'intero fabbricato (NCEU, Fg. 17, mapp. 2791, Sub. 1), confina a Sud Via Sardegna ad Ovest mapp. 2790 a Nord mapp. 2791 Sub. 3 e Sub. 6, a Est mapp. 83 (Attuale Via dei Giudicati). - vedi planimetria catastale allegata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	370,00 mq	402,14 mq	0,50	201,07 mq	2,40 m	Seminterrato
Negozi	328,82 mq	353,40 mq	1	353,40 mq	2,80 m	Terra
Loggia	191,73 mq	191,73 mq	0,40	76,69 mq	2,80 m	Terra
Cortile	403,00 mq	403,00 mq	0,18	72,54 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto	328,60 mq	353,40 mq	0,20	70,68 mq	1,90 m	Primo
Passaggio lato Brandano	36,60 mq	36,60 mq	0,30	10,98 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				785,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	785,36 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piano Seminterrato è costituito da: un locale magazzino, n.2 locali di sgombero e W.C.
Piano Terra è costituito da: un locale negozio, W.C., portico, passaggio comune, cortili;
Piano Sottotetto è costituito da: un locale unico sottotetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 09/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 48 Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.06.61
Dal 04/06/1985 al 09/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.89.94 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 7,85
Dal 04/06/1985 al 09/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 49 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.56 Reddito dominicale € 292,00 Reddito agrario € 110,00
Dal 09/05/1988 al 08/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 49 Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.06.61
Dal 09/05/1988 al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.89.45 Reddito dominicale € 20,90 Reddito agrario € 7,85
Dal 08/04/1991 al 21/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 48 Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.05.94
Dal 21/09/1993 al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2576 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.21
Dal 21/09/1993 al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2578 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.85
Dal 27/10/1993 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 83



		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.89.94
Dal 27/10/1993 al 05/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2576 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.21
Dal 27/10/1993 al 05/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2578 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.85
Dal 27/10/1993 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2574 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.28.36 Reddito dominicale € 6,59 Reddito agrario € 2,49
Dal 12/11/1993 al 19/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2574 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.28.36
Dal 05/05/1995 al 19/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2576 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.81
Dal 05/05/1995 al 19/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2578 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.15
Dal 19/06/1995 al 07/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 2791 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.33.32
Dal 19/06/1995 al 07/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 6.883,34
Dal 09/05/1998 al 21/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 49 Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.56
Dal 27/10/2014 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 6.883,34

VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 in atti dal 25/02/2009 proveniente dal comune G929 (Posada) e trasferito al comune I329 (San Teodoro). (n. 199/2009)

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio, il bene risulta correttamente accatastato. Le visure, le planimetrie e gli estratti di mappa allegati, riportano in modo attendibile lo stato attuale del bene rilevato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2791	1		D8				6883,34 €	T - 1 - S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
17	2791				Ente Urbano		00.33.32 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo 23 Giugno 2023 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

PATTI

Alla data del sopralluogo 23 Giugno 2023 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta occupato dalla società esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23 giugno 2023 congiuntamente al Sig. **** Omissis **** incaricato IVG di Tempo, l'immobile risulta nel complesso in un buono stato di conservazione e manutenzione, risulta utilizzato come locale commerciale per la vendita di prodotti artigianali. L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di ottima esposizione e aereazione essendo completamente libero su 2 lati.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato non risultano inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Agli esiti delle operazioni peritali, e consultando gli atti progettuali richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro, (vedi allegato), risulta che l'intero complesso edilizio è stato edificato agli inizi deli anni 90 costituito da due locali commerciali distinti (Sub 1 e Sub.3).

Il fabbricato oggetto di esecuzione e costituito da un piano seminterrato, un piano terra H=2,80 e 1 piano sottotetto Min. H=0,95 e Max H= 2,90, collegati tra loro da scala interna.

- Il cortile di pertinenza con la via Sardegna è destinato una parte a verde e una parte a parcheggio.
- La copertura è realizzata in latero-cemento di spessore cm.20, a falde con sovrastante manto di tegole del tipo "coppi" con lucernai centrali;
- Le fondazioni sono del tipo isolato a plinto;
- Tutti i solai sono del tipo "bausta", costituiti da travetti prefabbricati, da pignate in laterizio e da un getto di completamento in calcestruzzo, dello spessore di cm 20 - 30 c.a.;
- Le strutture portanti sono realizzate con tipologia mista, sia muratura portante che C.A.;
- Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa;
- I portici e l'ingresso principale esterno con pilastri e capitelli in granito bucciardato, pavimentati con mattonelle in gres porcellanato;
- La scala interna in calcestruzzo armato, rivestita in granito grigio, con ringhiera in ferro;
- Le pavimentazione sono in mattonelle di marmo e gres porcellanato;
- Gli infissi esterni sono in PVC e alluminio colore marron scuro;
- I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica;
- Gli impianti idrico-fognario sono eseguiti sottotraccia, presumibilmente a norma, la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno, il riscaldamento e raffrescamento attraverso condizionatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1993 al 13/10/2014	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		##Notaio Giuliani Gianfranco##	27/10/1993	140185	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	16/11/1993	10460	8220
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	16/11/1993		
Dal 13/10/2014 al 04/12/2023	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Papaccio Fabio##	13/10/2014	80827/35026	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	27/10/2014	8911	7418
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Nuoro	27/10/2014		

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 attualmente invariata.

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti a firma del Notaio Dott. #Giorgio Castiglioni# di Bologna, è verificata la sussistenza della continuità ventennale sino al giorno 25/05/2022, dalla stessa è verificato che non esistono atti successivi al Verbale di Pignoramento Immobili in rettifica trascritto presso Conservatoria dei RR.II di Nuoro all'articolo Reg. Part. 3548 Reg. Gen. 4497 del 07/05/2018 così anche confermato dalle indagini condotte il 04/12/2023 presso l'Agenzia Entrate-Territorio, e la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 04/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Nuoro il 14/04/2009
Reg. gen. 3834 - Reg. part. 550
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Papacio Fabio
Data: 02/04/2009
N° repertorio: 70166
N° raccolta: 27314

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Trascritto a Nuoro il 27/10/2014
Reg. gen. 8911 - Reg. part. 7418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 23/03/2018
Reg. gen. 2965 - Reg. part. 2336
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 07/05/2018
Reg. gen. 4497 - Reg. part. 3548
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 15/10/2019
Reg. gen. 9880 - Reg. part. 7846
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NUORO il 09/05/2022
Reg. gen. 4922 - Reg. part. 3980
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di Variazine dell'ammortamento del mutuo**
Iscritto a NUORO il 26/11/2012
Reg. gen. 10799 - Reg. part. 1024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 04/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: Ipoteca Volontaria, Pignoramento (VEDI ALLEGATI)

NORMATIVA URBANISTICA

Come da progetti approvati (Allegati), richiesti con protocollo n.0011975 in data 24/07/2023 al Comune di San Teodoro e rilasciati in data 29/08/2023, per l'immobile distinto in Catasto al Fg. 17 con mapp. 2791 Subalterno 1, risulta che:

- lo Strumento Urbanistico in vigore è il Piano di Fabbricazione (P.di F.)
- Destinazione urbanistica: la suddetta area ricade in Zona B1 - zona di completamento;
- Le prescrizioni della zona B1 prevedono:
 - Indice Fondiario = mc/mq 0,80 - Concessione Diretta;
 - Indice di Copertura = mc/mq 1,50 - Piani Attuativi;
 - Indice Territoriale = mc/mq 1,20 - Piani Attuativi;
 - Distanza Minima dai confini = ml 5,00;
 - Altezza massima = ml. 7,00
 - Standard 0,18 mq x Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da:

- Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione i disposto di cui al D.Lgs 42/04 e succ. mod.
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 01/09/06 - pubblicata in BURAS n.30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle provincie e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.
- Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, finalizzato al piano urbanistico comunale, così come previsto dall'art.8 comma 2 delle norme d'attuazione del P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 24/01/2014 ed approvato dall R.A.S. Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, con Deliberazione n.4 del 30/07/2015, con grado di pericolosità "Hi2";
- Dal Piano Stralcio Assetto Idrologico (PAI) approvato con D.P.G.R. n.35 del 27/04/2018 - BURAS n.23 - Parte I e II del 03//05/2018 e ss.mm.ii., con grado di pericolosità Hi2;
- Dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), con grado di pericolosità B200;

- AVVERTENZE: Nelle more dell'individuazione delle fasce, finalizzate ad identificare il reticolo idrografico, vedasi " Deliberazione Autorità di Bacino Regionale Sardegna n.16 del 06/08/2018 - Chiarimenti in merito all'art.8, commi 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrologico (PAI) relativamente alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali".
- Legge Regionale n.8 del 23/04/2015 " Norme per la semplificazione il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio" - pubblicato in BURAS n.19 del 30/04/2015 e ss.mm.ii.

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.

Una piccola difformità è stata riscontrata durante le operazioni peritali del 23/06/2023. Tale difformità è stata chiarita al ricevimento degli elaborati progettuali da parte del Comune di San Teodoro del 29/08/2022 e ha reso necessario un ulteriore sopralluogo presso i luoghi da parte del sottoscritto CTU (sopralluogo del 23/10/2023 - svolto in autonomia). Nel sopralluogo si è chiarita la totale regolarità dell'immobile.

1) - CONCESSIONE EDILIZIA n. 44/93 del 03/05/1993 - Per lavori di: Costruzione Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile Abitazione.

2) - CONCESSIONE EDILIZIA n. 55 del 17/05/1996 relativa alla Pratica n. 44/93 - Per lavori di: Varianti a Sanatoria alla Concessione Edilizia n. 44/93.

Si allega i documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune Di San Teodoro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stata rilevata la conformità sostanziale tra le opere previste nel progetto e quelle realizzate. Infatti è stato rilasciato, in data 02/04/1996, il Certificato di Agibilità relativo al fabbricato realizzato sulla base della Concessione Edilizia n. 44/93. (vedi Certificato di Agibilità allegato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1
L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte della Concessione Edilizia per la Costruzione di Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile abitazione, risulta individuato nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2791 sub.1, di Proprietà **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1. - Piano Seminterrato con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, nasce come locale magazzino (deposito merci) attualmente adibito ad locale esposizione merci, locale di sgombero, e disimpegno e bagno; - Piano Terra con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, negozio (esposizione e vendita), con collegato locale W.C., con portico, cortile di pertinenza, e parcheggi privati. - Piano Sottotetto con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, attualmente adibito a esposizione. Il locale commerciale in esame si trova situato nel centro urbano di San Teodoro, lungo la strada principale di Via Sardegna, possiede buone caratteristiche edilizie di costruzione, normali condizioni di conservazione e di manutenzione ordinaria dei vari ambienti di utilizzo riservati all'utenza pubblica. L'immobile oggetto di pignoramento ha ingresso dalla Via Sardegna ed ha la forma di trapezio irregolare: confina a Nord/Est con la stessa ditta, a Sud con la Via dei Giudicati, a Sud/Ovest con la Via Sardegna, ad Ovest con la Proprietà Brandano#. L'area ricade urbanisticamente secondo il Programma di Fabbricazione (P.di F.) Vigente in zona "B1", inoltre è soggetto a Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il dispositivo di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2791, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.688.524,00

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

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - Viale Sardegna, s.n., piano S1-T-1
L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte della Concessione Edilizia per la Costruzione di Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile abitazione, risulta individuato nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2791 sub.1, di Proprietà Artigianato Paesella S.r.l. con sede a Calangianus Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1.
 - Piano Seminterrato con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, nasce come locale magazzino (deposito merci) attualmente adibito ad locale esposizione merci, locale di sgombero, e disimpegno e bagno;
 - Piano Terra con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, negozio (esposizione e vendita), con collegato locale W.C., con portico, cortile di pertinenza, e parcheggi privati.
 - Piano Sottotetto con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, attualmente adibito a esposizione.

Il locale commerciale in esame si trova situato nel centro urbano di San Teodoro, lungo la strada principale di Via Sardegna, possiede buone caratteristiche edilizie di costruzione, normali condizioni di conservazione e di manutenzione ordinaria dei vari ambienti di utilizzo riservati all'utenza pubblica.



L'immobile oggetto di pignoramento ha ingresso dalla Via Sardegna ed ha la forma di trapezio irregolare: confina a Nord/Est con la stessa ditta , a Sud con la Via dei Giudicati, a Sud/Ovest con la Via Sardegna, ad Ovest con la Proprietà Brandano#. L'area ricade urbanisticamente secondo il Programma di Fabbricazione (P. di F.) Vigente in zona "B1" , inoltre è soggetto a Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il dispositivo di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2791, Qualità Ente Urbano

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

E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, ovvero 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 stimato.

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.

Nell'ultima rivelazione effettuata dall'OMI (I Semestre 2023), per la zona: "Centrale / San Teodoro Centro" - Codice di Zona B2 , a destinazione Commerciale, in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato, con Tipologia

- Negozi min. €/mq 1.800,00 e Max €/mq 2.500,00;

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, per cui si riscontra una tendenza alla flessione delle compravendite, e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto congruo procedere all'attribuzione del valore di €/mq 2.150,00 per l'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1	785,36 mq	2.150,00 €/mq	€ 1.688.524,00	100,00%	€ 1.688.524,00
				Valore di stima:	€ 1.688.524,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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.



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.

Orosei, li 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessena Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - All_01 Verbale Operazioni peritali (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - All_02 Visure Catastali e planimetriche (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - All_03 Visure Conservatoria RI (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_04 Risultati ricerca valori OMI (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - All_05 Verbale IVG (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 85 Altri allegati - All_06 Titoli abilitativi e progetti (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - All_07 Relazione Fotografica (Aggiornamento al 23/06/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1
L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte della Concessione Edilizia per la Costruzione di Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile abitazione, risulta individuato nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2791 sub.1, di Proprietà **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1. - Piano Seminterrato con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, nasce come locale magazzino (deposito merci) attualmente adibito ad locale esposizione merci, locale di sgombero, e disimpegno e bagno; - Piano Terra con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, negozio (esposizione e vendita), con collegato locale W.C., con portico, cortile di pertinenza, e parcheggi privati. - Piano Sottotetto con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, attualmente adibito a esposizione. Il locale commerciale in esame si trova situato nel centro urbano di San Teodoro, lungo la strada principale di Via Sardegna, possiede buone caratteristiche edilizie di costruzione, normali condizioni di conservazione e di manutenzione ordinaria dei vari ambienti di utilizzo riservati all'utenza pubblica. L'immobile oggetto di pignoramento ha ingresso dalla Via Sardegna ed ha la forma di trapezio irregolare: confina a Nord/Est con la stessa ditta, a Sud con la Via dei Giudicati, a Sud/Ovest con la Via Sardegna, ad Ovest con la Proprietà Brandano#. L'area ricade urbanisticamente secondo il Programma di Fabbricazione (P.di F.) Vigente in zona "B1", inoltre è soggetto a Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il dispositivo di cui al D. Lgs 42/04 e succ. mod. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2791, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da progetti approvati (Allegati), richiesti con protocollo n.0011975 in data 24/07/2023 al Comune di San Teodoro e rilasciati in data 29/08/2023, per l'immobile distinto in Catasto al Fg. 17 con mapp. 2791 Subalterno 1, risulta che: - lo Strumento Urbanistico in vigore è il Piano di Fabbricazione (P.di F.) - Destinazione urbanistica: la suddetta area ricade in Zona B1 - zona di completamento; - Le prescrizioni della zona B1 prevedono: - Indice Fondiario = mc/mq 0,80 - Concessione Diretta; - Indice di Copertura = mc/mq 1,50 - Piani Attuativi; - Indice Territoriale = mc/mq 1,20 - Piani Attuativi; - Distanza Minima dai confini = ml 5,00; - Altezza massima = ml. 7,00 - Standard 0,18 mq x Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D.Lgs 42/04 e succ. mod. - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 01/09/06 - pubblicata in BURAS n.30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, finalizzato al piano urbanistico comunale, così come previsto dall'art.8 comma 2 delle norme d'attuazione del P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 24/01/2014 ed approvato dall R.A.S. Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, con Deliberazione n.4 del 30/07/2015, con grado di pericolosità "Hi2"; - Dal Piano Stralcio Assetto Idrologico (PAI) approvato con D.P.G.R. n.35 del 27/04/2018 - BURAS n.23 - Parte I e II del 03//05/2018 e ss.mm.ii., con grado di pericolosità Hi2; - Dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), con grado di pericolosità B200; - AVVERTENZE: Nelle more dell'individuazione delle fasce, finalizzate ad identificare il reticolo idrografico, vedasi " Deliberazione Autorità di Bacino Regionale Sardegna n.16 del 06/08/2018 - Chiarimenti in merito all'art.8, commi 8 e 9 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrologico (PAI) relativamente alle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali". - Legge Regionale n.8 del 23/04/2015 " Norme per la semplificazione il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed



edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio" - pubblicato in BURAS n.19 del 30/04/2015 e ss.mm.ii.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Viale Sardegna snc, s.n. - piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2791, Sub. 1, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 2791, Qualità Ente Urbano	Superficie	785,36 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo avvenuto il 23 giugno 2023 congiuntamente al Sig. **** Omissis **** incaricato IVG di Tempio, l'immobile risulta nel complesso in un buono stato di conservazione e manutenzione, risulta utilizzato come locale commerciale per la vendita di prodotti artigianali. L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di ottima esposizione e aereazione essendo completamente libero su 2 lati.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento pur facendo parte della Concessione Edilizia per la Costruzione di Edifici da adibire a Locali Commerciali e Civile abitazione, risulta individuato nel N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 2791 sub.1, di Proprietà **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Piano 1S-T-1. - Piano Seminterrato con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, nasce come locale magazzino (deposito merci) attualmente adibito ad locale esposizione merci, locale di sgombero, e disimpegno e bagno; - Piano Terra con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, negozio (esposizione e vendita), con collegato locale W.C., con portico, cortile di pertinenza, e parcheggi privati. - Piano Sottotetto con scala centrale a vista, di collegamento con gli altri piani, attualmente adibito a esposizione. Il locale commerciale in esame si trova situato nel centro urbano di San Teodoro, lungo la strada principale di Via Sardegna, possiede buone caratteristiche edilizie di costruzione, normali condizioni di conservazione e di manutenzione ordinaria dei vari ambienti di utilizzo riservati all'utenza pubblica. L'immobile oggetto di pignoramento ha ingresso dalla Via Sardegna ed ha la forma di trapezio irregolare: confina a Nord/Est con la stessa ditta, a Sud con la Via dei Giudicati, a Sud/Ovest con la Via Sardegna, ad Ovest con la Proprietà Brandano#. L'area ricade urbanisticamente secondo il Programma di Fabbricazione (P.di F.) Vigente in zona "B1", inoltre è soggetto a Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il dispositivo di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		

