
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarria Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia	15
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Patti.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia	26



Lotto 3.....	27
Descrizione.....	28
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	28
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	28
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	28
Titolarità.....	29
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	29
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	29
Confini	29
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	29
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	29
Consistenza	29
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	30
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	31
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	31
Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	32
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	32
Patti.....	33
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	33
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	33
Stato conservativo	34
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	34
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	34
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	34
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	35
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	35
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	35
Stato di occupazione.....	35



Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	36
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	36
Provenienze Ventennali.....	37
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	37
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	40
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	42
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	42
Regolarità edilizia	42
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	42
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2020 del R.G.E.....	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 851.303,25	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 680.752,80	53
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.588.481,70	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Orosei (NU) - Località "Conculus"	55
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T	55
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	56
Bene N° 4 - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	56



INCARICO

In data 20/11/2020, il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Convento, 60 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax 0784 30 986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2020 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 Orosei (NU) - Località "Conculus" (Coord. Geografiche: 40.38547 , 9.70319)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T (Coord. Geografiche: 40.31803 , 9.33195)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T (Coord. Geografiche: 40.32764 , 9.33682)
- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.31803 , 9.33195)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Orosei (NU) - Località "Conculus"

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in Comune di Orosei, località "Conculus", alla periferia nord est, lungo la SS 125, con zona negozio di superficie lorda pari a circa mq. 490, zona magazzino e scarico merci di superficie lorda pari a circa mq. 220, zona bagni di superficie lorda pari a mq. 25. Con circostante area pertinenziale adibita a parcheggi di superficie complessiva (al netto del fabbricato) pari a mq. 3047.

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

Il locale commerciale risulta occupato in virtù di contratto con durata triennale e scadenza al 26 agosto 2022, tacitamente rinnovato per un uguale periodo salvo recesso con preavviso di sei mesi-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In particolare risulta presente la Certificazione Notarile ex art. 567 C.p.c. a firma dell'Avv. Cristina Puligheddu Notaio in Nuoro (NU).

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



Il locale commerciale e le aree pertinenziali confinano ad est con la SS 125, a nord con il mappale 511, a sud con il mappale 214, ad ovest con i mappali 470 e 471

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie coperta negozio	464,00 mq	490,00 mq	1,00	490,00 mq	0,00 m	T
Blocco bagni	18,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	T
Magazzino Scarico merci Ripostiglio	210,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	T
Parcheggio (mappale 472) al netto del fabbricato	2600,00 mq	2600,00 mq	0,05	130,00 mq	0,00 m	
Area pertinenziale (mappale 473)	301,00 mq	301,00 mq	0,05	15,05 mq	0,00 m	
Area pertinenziale (mappale 468)	416,00 mq	416,00 mq	0,05	20,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				900,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				900,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte dal confronto tra i rilievi effettuati in sede di sopralluogo e la scheda planimetrica catastale.

Le superfici delle aree pertinenziali sono desunte dalle visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1981 al 08/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 472 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 17,25 Reddito agrario € 3,45
Dal 16/03/1995 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 228 Categoria D8
Dal 08/08/2002 al 05/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 228 Categoria D8
Dal 05/02/2015 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 472



		Categoria D8
Dal 14/05/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 472 Categoria D8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	472			D8				6844,09 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
26	468				Seminativo	1	mq. 416 mq	2,15 €	0,43 €		
26	473				Seminativo	1	mq. 301 mq	1,55 €	0,31 €		
26	472				ENTE URBANO		mq. 3341 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli estremi catastali riportati nell'Atto di Pignoramento (Catasto Fabbricati Fg.26 part. 228) hanno in passato identificato l'immobile. Essi sono stati variati il 05/02/2015 con la soppressione del mappale 228 e la creazione del mappale 472 del foglio 26 del Catasto Fabbricati del Comune di Orosei.

La scheda planimetrica catastale non descrive in maniera corretta il locale commerciale ed in particolare:

- l'altezza utile del locale è pari a m. 3,06 in luogo dei m. 3,20 indicati;
- la rappresentazione dei muri sul prospetto nord ovest non corrisponde alla realtà;
- la suddivisione interna della zona magazzino non corrisponde alla realtà;

PATTI



Con atto notarile pubblico, in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****, raccolta **** Omissis ****, ricevuto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, concedeva in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, gli immobili di seguito dettagliati:

- fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in località "Conculus", con annessa circostante area pertinenziale destinata a corte, edificato su area della superficie catastale di metri quadrati 3.642, confinante con strada statale 125, con strada vicinale Macusori, con proprietà Flore e con proprietà Camboni salvo altri o aventi causa, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 26, mappale 472 piano T cat. D/8;

- lotto di terreno edificabile, ricadente in zona D1 - artigianale e commerciale, sito alla località "Conculus" della superficie catastale di mq. 416, confinante con altra proprietà della società **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con strada comunale Chilivri, salvo altri o aventi causa, censito al Catasto Terreni al Fg. 26, mappale 468 di are 04.16;

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si riporta che:

La durata della concessione del godimento era stabilita in anni tre a decorrere dalla data del 27/08/2019 e si intenderà rinnovata tacitamente di ulteriori tre anni salvo disdetta di una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza.

Il prezzo di vendita era stabilito nel valore di € 550.000,00. Il canone annuo era convenuto in € 2.500,00.

L'importo di € 625,00 pari al 25% del canone costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento.

L'importo di € 1875,00 pari al 75% del canone costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita.

Si rimanda alla copia del contratto allegata alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (14/10/2021) l'immobile si presentava in normale stato di conservazione, aperto al pubblico per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato a libero servizio con pagamento all'uscita.

Il sopralluogo evidenziava:

- impianto idrico antincendio presente ma non funzionante;
- gruppo elettrogeno al servizio dell'attività non funzionante;
- gruppo pompe impianto idrico antincendio non funzionante;
- impianto di rilevazione fumi presente ma non funzionante;
- tratti di pavimentazione deteriorati in corrispondenza delle zone di maggior traffico dei carrelli porta pallett.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato in oggetto è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con copertura in latero cemento.

Il locale risulta libero sui 4 lati .

L'altezza interna utile del locale è pari a m. 3,06.

Nella zona vendita, vendita è installato un controsoffitto montato su orditura metallica sospesa con armature fluorescenti incassate.

Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile tinte di colore ocra chiaro.



Sul prospetto est è situato l'ingresso della struttura commerciale mentre sul prospetto ovest il carico/scarico del magazzino.

Le partizioni interne di Laboratori e uffici sono realizzate con pareti sia in muratura sia in cartongesso montate su ossatura metallica.

Il pavimento interno è in ceramica lucida bianca, le pareti dei servizi igienici, del laboratorio e parte della zona vendita, sono state rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico, d'illuminazione sono funzionanti e allacciati alle reti cittadine.

Sono presenti ma non funzionanti l'impianto di rivelazione fumi e l'impianto idrico antincendio a idranti.

Sul bordo del lotto, sulla superficie individuata dal mappale 468 è ubicato il gruppo di pressurizzazione dell'impianto idrico antincendio e il gruppo elettrogeno entrambi risultati in disuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/09/2019
- Scadenza contratto: 26/08/2022
- Scadenza disdetta: 26/02/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione

Con atto notarile pubblico, in data 27 agosto 2019, repertorio 3239, raccolta 2565, ricevuto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, alla via **** Omissis **** civico **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, concedeva in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, gli immobili di seguito dettagliati:

- fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in località "Conculus", con annessa circostante area pertinenziale destinata a corte, edificato su area della superficie catastale di metri quadrati 3.642, confinante con strada statale 125, con strada vicinale Macusori, con proprietà Flore e con proprietà Camboni salvo altri o aventi causa, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 26, mappale 472 piano T cat. D/8;

- lotto di terreno edificabile, ricadente in zona D1 - artigianale e commerciale, sito alla località "Conculus" della superficie catastale di mq. 416, confinante con altra proprietà della società **** Omissis ****, con proprietà Camboni e con strada comunale Chilivri, salvo altri o aventi causa, censito al Catasto Terreni al Fg. 26, mappale 468 di are 04.16;

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si riporta che:

La durata della concessione del godimento era stabilita in anni tre a decorrere dalla data del 27/08/2019 e si intenderà rinnovata tacitamente di ulteriori tre anni salvo disdetta di una delle parti.

Il prezzo di vendita era stabilito nel valore di € 550.000,00. Il canone annuo era convenuto in €



2.500,00

L'importo di € 625,00 pari al 25% del canone costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento.

L'importo di € 1875,00 pari al 75% del canone costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita.

Si rimanda alla copia del contratto allegato alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1995 al 08/08/2002	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	17/10/1995	151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/1995	5859	7957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2002 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	08/08/2002	53473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/09/2002	10577	8526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	13/04/2006	90421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/05/2006	4596	3111
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Scissione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessio Sanna	14/05/2018	2117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/05/2018	5085	4028
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/12/2018	**** Omissis ****	Trasferimento di sede sociale	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alessio Sanna	07/12/2018				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Nuoro aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 960
N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Concessione del godimento in funzione di successiva alienazione**
Trascritto a Nuoro il 10/09/2019
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 6790
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: € 262,00 (cadauno) per la cancellazione del Pignoramento immobiliare (cadauno), € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria. Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Orosei è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con delibera di consiglio comunale n. 30 del 10/06/2019.

L'area in oggetto ricade in ZTO D1. isolato 2, Attività produttive, artigianali, industriali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Piano di Lottizzazione



"Conculas"

Il Piano di Lottizzazione "Conculas" è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 23/03/1992 e convenzione registrata in data 09/05/1992

Prescrizioni: indice di copertura 0,40. - altezza max degli edifici m.8,50;

Distacchi dei fabbricati: dalle aree a parcheggio m. 5,00; dagli spazi pubblici m. 5,00; dal ciglio superiore della scarpata in rilevato della strada statale n°125 m. 30,00. Si precisa che tali misure, non contenute nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione sono state prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'area in oggetto ricade:

- in zona Hi4 - area di pericolosità idraulica elevata Hi4 - ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni Scenari 2019 con tempo di ritorno minore di 50 anni;

- in zona HG1 - area di pericolosità moderata da frana Hg1 ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006;

- in zona Hi2 - area di pericolosità idraulica media Hi2 - ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006;

- in zona Hi2_P2_1a E4_Ri3/chiave H12 - Hi max P2, classe di pericolosità E4, classe di elemento a rischio 1a, codice di elemento Ri3, ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni, Piena Scenari 2019, Sardegna;

- nella fascia B_200-CE del Fiume Cedrino ai sensi del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna

- in area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi della L. 1497/1939 - codice SITAP 200091, atto del 25/01/1968;

- nell'ambito di paesaggio 21 Baronia come Area antropizzata ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti eseguito presso il settore urbanistica del Comune di Orosei risultano le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n°55 del 12/05/1992 intestata a **** Omissis **** per costruzione di un locale commerciale;

- Certificato di abitabilità o agibilità n° 8 del 15/07/1992;

- Concessione Edilizia - 169C/2005-0 - Prot. Gen. 3142 del 25/05/2005 per Nuova Costruzione - Pur essendo il parere dell'ufficio favorevole non è stato rilasciato il titolo edilizio in quanto non è stato formalizzato da parte dei soggetti lottizzanti l'atto di convenzione urbanistica del piano di lottizzazione del comparto "D" di Conculas;

- Concessione Edilizia - 108C/2014-0 - Prot. Gen. 12619 del 27/11/2014 per Nuova Costruzione - non è stato rilasciato il titolo edilizio in quanto non è stato formalizzato da parte dei soggetti lottizzanti l'atto di convenzione urbanistica del piano di lottizzazione del comparto "D" di Conculas;

- Pratica Suap 704 del 03/07/2014 - identificativo Suap 5462 - Immediato avvio 0 giorni, ampliamento Media struttura di vendita per la creazione di un reparto gastronomia;

- Pratica Suape 1144 del 25/05/2016 -identificativo Suap 5462 - Immediato avvio 0 giorni, ampliamento Media struttura di vendita per apertura nuovo reparto pescheria;

- Pratica Suape 2083 del 20/08/2018 - identificativo Suap 5462 - Autocertificazione a 0 giorni Subingresso Media struttura di vendita;



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.

Non esiste corrispondenza tra il progetto allegato alla Concessione edilizia n°55 del 12/05/1992 e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

- edificazione di un solo livello in luogo dei tre previsti (p.seminterrato, p.terra e p.primo).
- ampliamento della superficie di sedime del fabbricato la cui pianta rettangolare presenta dimensioni pari a circa m. 19.30 x m. 41,00 in luogo dei m. 16,20 X m.40.90 autorizzati;
- modifica della facciata ovest con ampliamento delle superfici;
- modifiche della suddivisione interna della zona magazzino;

Si allega il certificato di agibilità n.8/92 rilasciato dal Comune di Orosei in data 15/07/1992.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T

DESCRIZIONE

Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato, in comune di Nuoro ubicato nella via Convento ai civici 23/25, al piano terra di maggior fabbricato, della superficie di circa 387 mq., composto da un unico locale con annessi magazzino, due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ufficio, due laboratori ed un tratto antistante l'ingresso del locale di circa mq. 33. In zona "Gruches" centrale, nelle immediate vicinanze di residenze, uffici pubblici e esercizi commerciali.

Il locale commerciale risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, con termine al 23 settembre 2029.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata verificata la documentazione ex art. 567 c.p.c. In particolare risulta presente la Certificazione Notarile ex art. 567 C.p.c. a firma dell'Avv. Cristina Puligheddu Notaio in Nuoro (NU).

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

Il locale commerciale confina con la via Convento, con proprietà Flore e con proprietà Dessolis.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICIE DI VENDITA	246,90 mq	246,90 mq	1,00	246,90 mq	4,35 m	T
SUPERFICI AVANCASSE	31,15 mq	31,15 mq	1,00	31,15 mq	4,35 m	T
SUPERFICIE RETROBANCHI	25,25 mq	25,25 mq	1,00	25,25 mq	4,35 m	T
UFFICIO	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	4,35 m	T
LABORATORIO 1	10,75 mq	10,75 mq	1,00	10,75 mq	4,35 m	T
LABORATORIO 2	7,80 mq	7,80 mq	1,00	7,80 mq	4,35 m	T
MAGAZZINO	42,05 mq	42,05 mq	1,00	42,05 mq	2,25 m	T
W.C. 1	3,70 mq	3,70 mq	1,00	3,70 mq	2,25 m	T
ANTIBAGNO	1,55 mq	1,55 mq	1,00	1,55 mq	2,25 m	T
W.C. 2	1,85 mq	1,85 mq	1,00	1,85 mq	2,25 m	T
SPOGLIATOIO	3,80 mq	3,80 mq	1,00	3,80 mq	2,25 m	T
AREA ESTERNA	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	T
MURATURE PERIMETRALI LOCALE COMMERCIALE	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				415,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				415,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate. Per il calcolo della superficie commerciale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo l'incidenza delle murature è stata ricavata dalla planimetria catastale. Le superfici nette delle aree del locale sono state ricavate dalle planimetrie allegate alla DUAAP 16_2009 prot. 16047 del 20/03/2009 allegata alla presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 693, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 414 mq. Piano T



Dal 08/11/1988 al 29/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 693, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 414 mq.
Dal 29/10/1996 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 693, Sub. 17 Categoria C3 Cl.3, Cons. 414 mq.
Dal 07/10/2005 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 414 mq. Rendita € 1.560,84 Piano T
Dal 24/09/2009 al 15/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 8.282,00 Piano T
Dal 15/10/2009 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26 Categoria D8 Rendita € 8.282,00
Dal 14/05/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26 Categoria D8 Rendita € 8.282,00 Piano T
Dal 07/12/2018 al 01/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26 Categoria D8 Rendita € 8.282,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2305	26		D8				8282 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



In particolare l'altezza del "DEPOSITO SCORTE" è erroneamente indicata in planimetria pari a m. 4,35 come nel resto del locale in luogo dei corretti m. 2,25 misurati in loco.

PATTI

Con atto notarile pubblico, in data 23 settembre 2018, repertorio **** Omissis ****, ricevuto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, concedeva in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, il locale commerciale in comune di Nuoro ubicato nella via Convento civici 23/25, al piano terreno del maggior fabbricato della superficie di circa 414 mq., composto da un unico locale con annessi deposito scorte, due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ufficio, due laboratori ed un tratto antistante l'ingresso del locale, della superficie di circa mq. 33, il tutto confinante con la via Convento, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, censito al catasto fabbricati al fg. 52, mappale 2305, sub.26. La durata della concessione del godimento era stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019. Il prezzo di vendita era stabilito nel valore di € 680.000,00. Il canone annuo era convenuto in € 19.000, a decorrere dall'inizio del terzo anno (23 settembre 2021) proporzionalmente maggiorato nella misura percentuale pari all'incremento del fatturato escluso IVA realizzato dalla conduttrice nell'esercizio della sua attività commerciale. La percentuale del canone da imputare a prezzo d'acquisto varia a seconda dell'anno nel quale viene esercitato il diritto d'acquisto.

Si allega il contratto alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, in esercizio, per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato prevalentemente a libero servizio con pagamento all'uscita.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale dell'immobile distinto al mappale 2305 del fg. 52 del catasto fabbricati con la conseguente gestione delle parti comuni di tutto il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di alcun tipo di servitù o altri vincoli fatte salvo quelle legate alla gestione delle parti comuni del fabbricato e del Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La struttura portante del fabbricato all'interno del quale è inserito il locale commerciale in oggetto è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi e copertura in latero cemento. Il Locale commerciale è prospiciente a ovest sulla via Convento.

L'altezza interna utile della parte di locale adibita alla vendita, avancasse, retrobanchi, laboratori e ufficio è pari a m. 4,35 mentre la zona adibita a magazzino, spogliatoio e servizi igienici ha altezza pari a m. 2,25.

Nella zona vendita, vendita, avancasse, retrobanchi, laboratori e ufficio è installato un controsoffitto montato su orditura metallica sospesa con faretti incassati. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile tintecciato di colore bianco.

Sulla zona antistante la via convento sono realizzate tre vetrine: la prima a sinistra funge da accesso al locale con porta automatica ad un anta vetrata dotata di sensore di presenza, la centrale è dotata anch'essa di ingresso con porta a battente, la terza sulla destra è fissa.

Le partizioni interne di Laboratori e uffici sono realizzate con pareti in cartongesso montate su ossatura metallica. Il pavimento interno è in ceramica lucida bianca, le pareti dei servizi igienici, del laboratorio e parte della zona vendita, sono state rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico, d'illuminazione sono funzionanti e allacciati alle reti cittadine.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2019
- Scadenza contratto: 23/09/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.583,00

L'immobile risulta concesso in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, mediante atto notarile pubblico del 23 settembre 2018, repertorio 3299, rogato dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro.

La durata della concessione del godimento è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019.

Si rimanda alla copia del contratto allegato alla presente relazione per tutte le restanti clausole.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1988 al 01/02/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vacca Roberto	08/11/1988	88220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/10/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Cagliari	28/11/1988	8907			
Dal 01/02/1991 al 29/10/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonino Sau	11/02/1991	151192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/1996 al 15/10/2009	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Marinelli	29/10/1996	9273	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/04/1997	3104	2477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2009 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Roberto Goveani	15/10/2009	104767	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2009	13060	9631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			18/11/2009		
Dal 14/05/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Scissione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessio Sanna	14/05/2018	2117	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/05/2018	5085	4028
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2018	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessio Sanna	07/12/2018	2569	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/2018	12113	9609
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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 960
N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: € 262,00 (cadauno) per la cancellazione del Pignoramento immobiliare (cadauno), € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria. Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona B "Completamento residenziale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato ricade in L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della Legge 1497/1939 "Nuoro - Colle Di S. Onofrio" con DM 18/02/1956 - Codice SITAP - 200089.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il locale commerciale oggetto della presente perizia è stato realizzato a seguito di progetto approvato dalla C.E. n°535/12 del 17/06/1968 e relativa Licenza edilizia n°208 del 29.08.68.

In seguito è stato presentato il progetto n°548/13 del 14/01/1969 e relativa Licenza edilizia n°72 del 10.04.1969.

Con questo progetto il piano terra diventa officina meccanica (Alfa Romeo) con la variazione d'uso da autorimessa a locale artigianale.

Con il successivo Progetto n°1161/12 del 21.03.1989 e relativa Concessione edilizia n°145 del 15.06.1989 era approvata la variazione di destinazione d'uso da locale artigianale a locale commerciale.

La DUAAP n° 16/2009 ha previsto l'apertura di un esercizio di vicinato nel settore merceologico alimentare con la realizzazione di n° due bagni e le tramezzature dei laboratori.

Si allega la DUAAP alla presente relazione.

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.

Esiste corrispondenza tra la DUAAP n° 16/2009 e lo stato dei luoghi.

Si evidenzia che l'altezza dei locali magazzino e servizi igienici è pari a m. 2,25 inferiore all'altezza minima stabilita dal D.M. del 5 luglio 1975.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine. Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T
- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 130, posto al piano terra di più ampio fabbricato, avente superficie complessiva di mq. 771,72, con annessi uffici e bagni, area scoperta dedicata a movimentazione merci per una superficie di mq. 139,45, parcheggio per una superficie pari a mq.781,82. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico.

Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.

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

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Locale artigianale/Officina, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 136, posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato, adibito a magazzino del locale commerciale sovrastante, avente superficie complessiva pari a mq. 668, con accesso da vano scala sul parcheggio sovrastante e da rampa stretta sulla via Ballero. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico.

Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

E' stata verificata la documentazione ex art. 567 c.p.c. In particolare risulta presente la Certificazione Notarile

ex art. 567 C.p.c. a firma dell'Avv. Cristina Puligheddu Notaio in Nuoro (NU).

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1



E' stata verificata la documentazione ex art. 567 c.p.c. In particolare risulta presente la Certificazione Notarile ex art. 567 C.p.c. a firma dell'Avv. Cristina Puligheddu Notaio in Nuoro (NU).

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

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)

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

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

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Il Locale confina a nordest con la via Ballero e il mappale 165, a nordovest con la Piazza Padre Pio, a sudovest con il mappale 555,

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

A nord est via Antonio Ballero, a sud est mappale 283, a ovest mappale 555, a nord mappale 169 sub.9.

CONSISTENZA



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale 1 (ex mapp. 169 sub 4)	305,00 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	4,00 m	T
Locale commerciale A (ex mapp.169 sub 6)	99,02 mq	118,42 mq	1,00	118,42 mq	3,50 m	T
Locale commerciale B (ex mapp. 169 parte sub 5)	135,84 mq	151,50 mq	1,00	151,50 mq	3,50 m	T
Locale commerciale C (ex mapp. 169 parte sub 5)	159,46 mq	166,80 mq	1,00	166,80 mq	4,00 m	T
Area scoperta per movimento merci	139,45 mq	139,45 mq	0,10	13,95 mq	0,00 m	T
Parcheggio	781,82 mq	781,82 mq	0,10	78,18 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				863,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				863,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati riguardanti le superfici sono derivati dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n° 1128 del 01/07/2010.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale seminterrato	607,10 mq	668,20 mq	0,50	334,10 mq	4,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				334,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				334,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I dati riguardanti le superfici sono derivati dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n° 1128 del 01/07/2010.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2002 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.498,00
Dal 30/11/2006 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 2.348,00
Dal 24/10/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 4, Zc. 1 Categoria D8 Superficie catastale , mq Rendita € 5.202,00 Piano T
Dal 14/05/2018 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 9, Zc. 1 Categoria D8 Superficie catastale , mq Rendita € 5.202,00 Piano T
Dal 07/12/2018 al 01/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 9, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 5.202,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2006 al 07/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 1.504,96 Piano S1
Dal 07/02/2007 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 1.692,00 Piano S1
Dal 05/03/2009 al 25/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1 Categoria D7



		Piano S1
Dal 25/03/2013 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 1.898,00 Piano S1
Dal 14/05/2018 al 30/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 1.898,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	169	9	1	D8				5202 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In particolare nelle planimetrie catastali non sono rappresentati i seguenti manufatti presenti nel cortile interno:

- il locale pompe impianto idrico;
- la cella frigo;
- le tettoie.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	169	7	1	D7				1898 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In particolare nella planimetrie catastale non risultano rappresentate correttamente le due rampe delle quali la prima conduce al parcheggio avente larghezza sufficiente al passaggio di un'automobile, la seconda che conduce all'officina avente larghezza appena sufficiente al transito pedonale.

PATTI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Con atto notarile pubblico, in data 23 settembre 2018, repertorio 3299, ricevuto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, concedeva in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, il locale commerciale in comune di Nuoro ubicato alla via Ballero civico 130 e precisamente:

- locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, composto da ampio locale per esposizione con annessi ufficio e bagno, il tutto per una superficie complessiva di circa 330 (trecentotrenta) metri quadrati, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio;
 - locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del medesimo maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, della superficie complessiva di circa 296 (duecentonovantasei) metri quadrati;
 - locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del medesimo maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, della superficie complessiva di circa 100 (cento) metri quadrati;
- , il tutto confinante con la via Ballero, con altra della società **** Omissis **** per più lati, con la Piazza Padre Pio salvo altri.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si riporta che:

La durata della concessione del godimento era stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019. Il prezzo di vendita era stabilito nel valore di € 1.320.000,00. Il canone annuo era convenuto in € 36.000,00 a decorrere dall'inizio del terzo anno (23 settembre 2021) proporzionalmente maggiorato nella misura percentuale pari all'incremento del fatturato escluso IVA realizzato dalla conduttrice nell'esercizio della sua attività commerciale. La percentuale del canone da imputare a prezzo d'acquisto varia a seconda dell'anno nel quale viene esercitato il diritto d'acquisto. Si rimanda alla copia del contratto alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Con atto notarile pubblico, in data 23 settembre 2018, repertorio 3299, ricevuto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, concedeva in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, il locale commerciale in comune di Nuoro ubicato alla via Ballero civico 130 e precisamente:



- locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, composto da ampio locale per esposizione con annessi ufficio e bagno, il tutto per una superficie complessiva di circa 330 (trecentotrenta) metri quadrati, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio;

- locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del medesimo maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, della superficie complessiva di circa 296 (duecentonovantasei) metri quadrati;

- locale ad uso commerciale, posto al piano terreno del medesimo maggior fabbricato sito alla predetta via Ballero civico 130, della superficie complessiva di circa 100 (cento) metri quadrati; , il tutto confinante con la via Ballero, con altra della società **** Omissis **** per più lati, con la Piazza Padre Pio salvo altri.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo si riporta che:

La durata della concessione del godimento era stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019. Il prezzo di vendita era stabilito nel valore di € 1.320.000,00. Il canone annuo era convenuto in € 36.000,00 a decorrere dall'inizio del terzo anno (23 settembre 2021) proporzionalmente maggiorato nella misura percentuale pari all'incremento del fatturato escluso IVA realizzato dalla conduttrice nell'esercizio della sua attività commerciale. La percentuale del canone da imputare a prezzo d'acquisto varia a seconda dell'anno nel quale viene esercitato il diritto d'acquisto. Si rimanda alla copia del contratto alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, in esercizio, per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato prevalentemente a libero servizio con pagamento all'uscita.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in condizioni di disuso in scarse condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale dell'immobile distinto al mappale 169 del Fg. 36 del catasto fabbricati con la conseguente gestione delle parti comuni di tutto al fabbricato.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale dell'immobile distinto al mappale 169 del Fg. 36 del catasto fabbricati con la conseguente gestione delle parti comuni di tutto



al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

L'immobile pignorato rientra all'interno del vincolo di rispetto cimiteriale.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

L'immobile pignorato rientra all'interno del vincolo di rispetto cimiteriale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

La struttura portante del fabbricato oggetto di stima è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi e copertura in latero cemento.

Il Locale commerciale è prospiciente a nord est sulla via Ballero.

L'altezza interna utile del corpo principale (ex sub.4) e nel corpo C (ex sub 5) è pari a m. 4.00 . L'altezza utile nelle parti denominate corpo A (ex sub.6) e corpo B (ex sub.5) è pari a m. 3,50.

Nella zona vendita, vendita, avancasse, retrobanchi, laboratori e ufficio è installato un controsoffitto montato su orditura metallica sospesa con faretti incassati. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile tintecciato di colore bianco.

Sulla zona antistante la via Ballero è posto l'ingresso del locale.

Le partizioni interne del Corpo A sono realizzate con pareti in cartongesso montate su ossatura metallica. Il pavimento interno è in ceramica lucida bianca, le pareti dei servizi igienici, del laboratorio e parte della zona vendita, sono state rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico, d'illuminazione sono funzionanti e allacciati alle reti cittadine.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

La struttura portante del fabbricato oggetto di stima è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi e copertura in latero cemento.

Il Locale seminterrato è prospiciente a nord est sulla via Ballero e risulta sottostante il parcheggio distinto al subalterno 9 al quale è collegato mediante scala metallica con vano scala chiuso.

L'altezza interna utile varia da m. 4.30 a m. 5,80 nella parte più alta.

Sulla zona antistante la via Ballero è posto l'ingresso del locale mediante rampa che conduce al livello seminterrato.

L'accesso carraio al seminterrato dalla via Ballero risulta impedito dalla rampa di accesso al parcheggio che occlude quasi completamente l'accesso lasciando libera una ristretta porzione per il solo transito pedonale.

Gli impianti elettrico, idrico, d'illuminazione sono obsoleti e risultano allacciati alle reti cittadine.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2019
- Scadenza contratto: 23/09/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.000,00

L'immobile risulta concesso in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, mediante atto notarile pubblico del 23 settembre 2018, repertorio 3299, rogato dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro. La durata della concessione del godimento è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019.

Si rimanda alla copia del contratto allegato alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2019
- Scadenza contratto: 23/09/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.000,00

L'immobile risulta concesso in godimento in funzione di successiva alienazione, alla società **** Omissis ****, società con socio unico, con sede in **** Omissis **** alla via **** Omissis ****, p.iva **** Omissis ****, mediante atto notarile pubblico del 23 settembre 2018, repertorio 3299, rogato dal



Notaio Alessio Sanna in Nuoro. La durata della concessione del godimento è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data del 23/09/2019.

Si rimanda alla copia del contratto allegato alla presente relazione per tutte le restanti clausole.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1979 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo Serra	12/01/1979	125204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/1979	715	636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	Rettifica di rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pistilli	16/11/2004	63988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2004	12573	9188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	24/10/2008	101604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/11/2008	13468	9976
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/03/2009 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Roberto Goveani	05/03/2009	102847		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			03/04/2009	3517	2732	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Alessio Sanna	14/05/2018	2117		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			22/05/2018	5085	4028	
		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.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1979 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo	12/01/1979	125204	



		Serra			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/02/1979	715	636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2004 al 24/10/2008	**** Omissis ****	 Rettifica di rogito 			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Pistilli	16/11/2004	63988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/11/2004	12573	9188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	24/10/2008	101604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/11/2008	13468	9976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2009 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Goveani	05/03/2009	102847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/04/2009	3517	2732
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessio Sanna	14/05/2018	2117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/05/2018	5085	4028
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
 Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
 Importo: € 3.700.000,00
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.850.000,00
 Percentuale interessi: 3,81 %
 Rogante: Notaio Patrizia Righi
 Data: 27/06/2014



N° repertorio: 960

N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 21/07/2020

Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: € 262,00 (cadauno) per la cancellazione del Pignoramento immobiliare (cadauno), € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria. Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 02/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Nuoro il 01/07/2014

Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432

Importo: € 3.700.000,00

Capitale: € 1.850.000,00

Percentuale interessi: 3,81 %

Rogante: Notaio Patrizia Righi

Data: 27/06/2014

N° repertorio: 960

N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 21/07/2020

Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819



Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in: € 262,00 (cadauno) per la cancellazione del Pignoramento immobiliare (cadauno), € 35,00 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria. Il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona A "Centro Storico" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro, all'interno del centro matrice di antica e prima formazione. La zona è classificata HG2 e HG4 (area di pericolosità media da frana e area di pericolosità molto elevata da frana) ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato di cui trattasi è posto all'interno della zona di rispetto cimiteriale.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona A "Centro Storico" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro, all'interno del centro matrice di antica e prima formazione. La zona è classificata HG2 e HG4 (area di pericolosità media da frana e area di pericolosità molto elevata da frana) ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato di cui trattasi è posto all'interno della zona di rispetto cimiteriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.130, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli atti autorizzativi con il quale è stato edificato l'immobile sono i seguenti:

25/06/1969 - Progetto di restauro approvato dalla Commissione edilizia nella seduta n. 533/13 riguardante i fabbricati denominati A e B che risultano essere antecedenti al 1967;
21/12/1970 - Concessione edilizia n°470 riguardante la modifica di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale riguardante il corpo B del piano terra;
28/04/1988 - Concessione edilizia - CE 1137/20 per la costruzione dell'officina meccanica della Concessionaria Peugeot - La pratica è riferita alla costruzione della parte seminterrata ove sopra



insiste il parcheggio del market, accessibile tramite la rampa di scale, della quale non si trova alcuna autorizzazione alla realizzazione, nel progetto era prevista una rampa carrabile che collegava l'officina all'attuale supermercato che al tempo era la concessionaria auto.

28/02/2005 - Progetto di prevenzione incendi approvato dal Comando VVFF di Nuoro - prot. n° 2985;
24/11/2006 - Concessione edilizia in sanatoria n° 159 del 24/11/2006 - Sanatoria per ampliamento fabbricato e cambio di destinazione d'uso secondo il progetto approvato dall'Ufficio e comunicazione in data 10/07/2006 prot. 32791/Sg: Parere favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione di sanatoria venga eseguita la parete divisoria in mattoni per dividere il locale in parola dal locale adiacente eseguito abusivamente e che quest'ultimo venga tombato;
01/07/2010 - Concessione edilizia in sanatoria n° 1128 del 01/07/2010 - fascicolo edilizio n° 32748;
20/12/2010 - DIA - Dichiarazione di inizio attività inviata al Comando VVFF di Nuoro - rif. pratica VVFF n° 13727;
21/12/2010 - DUAAP - Dichiarazione di agibilità - procedimento n° 3154/10 - n° prot. 60111 del 21/12/2010;

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono:

- Realizzazione di locale per l'ubicazione delle pompe dell'impianto antincendio, del quale non sono stati rintracciati atti autorizzativi; tale volume tecnico pari a mc 18,50 risulta superiore ai 12 mc massimi consentiti dal Regolamento Edilizio del vigente PUC;
- Realizzazione di cella frigo per salumi con adiacente locale di lavoro, realizzata al di fuori del sedime del fabbricato precedentemente sanato, e collegata col retro del banco salumi e formaggi del negozio; si precisa che per questa struttura non sono stati reperiti atti autorizzativi e che tale volume esubera la volumetria assentita;
- Realizzazione di due tettoie di copertura nel cortile interno, tali tettoie in quanto inferiori ai 30 mq. possono essere sanate con pagamento della sanzione amministrativa;
- Mancata realizzazione della rampa di collegamento tra officina e rivendita auto prevista in progetto

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli atti autorizzativi con il quale è stato edificato l'immobile sono i seguenti:

25/06/1969 - Progetto di restauro approvato dalla Commissione edilizia nella seduta n. 533/13



riguardante i fabbricati denominati A e B che risultano essere antecedenti al 1967;
21/12/1970 - Concessione edilizia n°470 riguardante la modifica di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale riguardante il corpo B del piano terra;
28/04/1988 - Concessione edilizia - CE 1137/20 per la costruzione dell'officina meccanica della Concessionaria Peugeot - La pratica è riferita alla costruzione della parte seminterrata ove sopra insiste il parcheggio del market, accessibile tramite la rampa di scale, della quale non si trova alcuna autorizzazione alla realizzazione, nel progetto era prevista una rampa carrabile che collegava l'officina all'attuale supermercato che al tempo era la concessionaria auto.
28/02/2005 - Progetto di prevenzione incendi approvato dal Comando VVFF di Nuoro - prot. n° 2985;
24/11/2006 - Concessione edilizia in sanatoria n° 159 del 24/11/2006 - Sanatoria per ampliamento fabbricato e cambio di destinazione d'uso secondo il progetto approvato dall'Ufficio e comunicazione in data 10/07/2006 prot. 32791/Sg: Parere favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione di sanatoria venga eseguita la parete divisoria in mattoni per dividere il locale in parola dal locale adiacente eseguito abusivamente e che quest'ultimo venga tombato;
01/07/2010 - Concessione edilizia in sanatoria n° 1128 del 01/07/2010 - fascicolo edilizio n° 32748;
20/12/2010 - DIA - Dichiarazione di inizio attività inviata al Comando VVFF di Nuoro - rif. pratica VVFF n° 13727;
21/12/2010 - DUAAP - Dichiarazione di agibilità - procedimento n° 3154/10 - n° prot. 60111 del 21/12/2010;

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono:

- Mancata realizzazione della rampa di collegamento tra officina e rivendita auto prevista in progetto
- Realizzazione di scala con torrino vano scale emergente sul sovrastante parcheggio;

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO
N.130, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di vincoli o 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Orosei (NU) - Località "Conculus"
Fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in Comune di Orosei, località "Conculus", alla periferia nord est, lungo la SS 125, con zona negozio di superficie lorda pari a circa mq. 490, zona magazzino e scarico merci di superficie lorda pari a circa mq. 220, zona bagni di superficie lorda pari a mq. 25. Con circostante area pertinenziale adibita a parcheggi di superficie complessiva (al netto del fabbricato) pari a mq. 3047.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 472, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 472, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.216.147,50
Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica. Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta. Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm). Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Orosei (NU) - Località "Conculus"	900,85 mq	1.350,00 €/mq	€ 1.216.147,50	100,00%	€ 1.216.147,50
Valore di stima:					€ 1.216.147,50

Valore di stima: € 1.216.147,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 851.303,25

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T
Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato, in comune di Nuoro ubicato nella via Convento ai civici 23/25, al piano terra di maggior fabbricato, della superficie di circa 387 mq., composto da un unico locale con annessi magazzino, due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ufficio, due laboratori ed un tratto antistante l'ingresso del locale di circa mq. 33. In zona "Gruches" centrale, nelle immediate vicinanze di residenze, uffici pubblici e esercizi commerciali. Il locale commerciale risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, con termine al 23 settembre 2029.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 810.420,00
Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica. Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta. Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm). Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T	415,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 810.420,00	100,00%	€ 810.420,00
Valore di stima:					€ 810.420,00

Valore di stima: € 810.420,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 680.752,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T
Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 130, posto al piano terra di più ampio fabbricato, avente superficie complessiva di mq. 771,72, con annessi uffici e bagni, area scoperta dedicata a movimentazione merci per una superficie di mq. 139,45, parcheggio per una superficie pari a mq.781,82. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 9, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.468.545,00
Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica. Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta. Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm). Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguaglio.
- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1
Locale artigianale/Officina, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 136, posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato, adibito a magazzino del locale commerciale sovrastante, avente superficie complessiva pari a mq. 668, con accesso da vano scala sul parcheggio sovrastante e da rampa stretta sulla via Ballero. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 567.970,00
Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica. Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta. Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm). Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai coefficienti di ragguaglio.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T	863,85 mq	1.700,00 €/mq	€ 1.468.545,00	100,00%	€ 1.468.545,00
Bene N° 4 - Officina Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1	334,10 mq	1.700,00 €/mq	€ 567.970,00	100,00%	€ 567.970,00
				Valore di stima:	€ 2.036.515,00

Valore di stima: € 2.036.515,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia - catastale	2,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.588.481,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Lotto 1 (Fabbricato ad uso commerciale sito in località "Conculus", comune di Orosei, e distinto al NCEU al foglio 26, particella 228), risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, stipulato il 27 agosto 2019 tra la società esecutata, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** davanti al notaio avv. Alessio Sanna (v. allegato) con durata del contratto di anni tre, a decorrere dalla data della stipulazione e termine al 26 agosto 2022 con clausola di tacito rinnovo;

Il Lotto 2 (Fabbricato ad uso commerciale sito in via Convento n. 25/30, comune di Nuoro, e distinto al NCEU al foglio 52, particella 2305, sub. 26), risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, stipulato tra la società esecutata, **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, davanti al notaio avv. Alessio Sanna, il 23 settembre 2019 (v. allegato) con durata del contratto di anni dieci a decorrere dalla data di stipulazione e termine al 23 settembre 2029 con clausola di tacito rinnovo.

Il Lotto 3 (Locale commerciale + Officina siti in via Ballero 130, comune di Nuoro, distinti al NCEU al foglio 36, particella 169, sub.7, sub.9) risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, stipulato tra la società esecutata, **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, davanti al notaio avv. Alessio Sanna, il 23 settembre 2019 (v. allegato) con durata del contratto di anni dieci a decorrere dalla data di stipulazione e termine al 23 settembre 2029 con clausola di tacito rinnovo.



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 10/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarria Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 15 Foto - ALL 01 LOTTO 1 Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 02 LOTTO 1 Visura Catasto Fabbricati Fg. 26 part 472 di Orosei
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 03 LOTTO 1 Visura Catasto Terreni Fg. 26 part. 468 di Orosei
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 04 LOTTO 1 Visura Catasto Terreni Fg. 26 part. 472 di Orosei
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 05 LOTTO 1 Visura Catasto Terreni Fg. 26 part. 473 di Orosei
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL 06 LOTTO 1 Estratto di mappa Fg 26 mapp 472
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 07 LOTTO 1 Planimetria Catastale Fg 26 part 472
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL 08 LOTTO 1 Concessione edilizia 55_92
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - ALL 09 LOTTO 1 Elaborati grafici Concessione Edilizia 55_92
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL 10 LOTTO 1 Certificato abitabilità n 8_92
- ✓ N° 13 Foto - ALL 11 LOTTO 2 Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL 12 LOTTO 1 Contratto di locazione in funzione della successiva vendita GIM DICHIEMME
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 13 LOTTO 2 Visura Catastale Nuoro fg.52 part 2305 sub 26
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 14 LOTTO 2 Planimetria catastale fg.52 part 2305 sub 26
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL 15 LOTTO 2 DUAAP 16_2009 Comune di Nuoro
- ✓ N° 33 Foto - ALL 16 LOTTO 3 Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 17 LOTTO 3 Visura fg. 36 part. 169 sub. 7 di Nuoro
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 18 LOTTO 3 Visura fg. 36 part. 169 sub. 9 di Nuoro



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL 19 LOTTO 3 Estratto di mappa su aerofoto Fg 36 mapp 169 di Nuoro
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 20 LOTTO 3 Elaborato planimetrico Fg 36 mapp 169 di Nuoro
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 21 LOTTO 3 Planimetria Catastale - Fg 36 mapp 169 sub 7
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 22 LOTTO 3 Planimetria Catastale - Fg 36 mapp 169 sub 9
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL 23 LOTTI 2_3 Contratto di godimento in funzione della successiva vendita GIM SRL ANCO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Orosei (NU) - Località "Conculus"
Fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in Comune di Orosei, località "Conculus", alla periferia nord est, lungo la SS 125, con zona negozio di superficie lorda pari a circa mq. 490, zona magazzino e scarico merci di superficie lorda pari a circa mq. 220, zona bagni di superficie lorda pari a mq. 25. Con circostante area pertinenziale adibita a parcheggi di superficie complessiva (al netto del fabbricato) pari a mq. 3047. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 472, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 472, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Orosei è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con delibera di consiglio comunale n. 30 del 10/06/2019. L'area in oggetto ricade in ZTO D1. isolato 2, Attività produttive, artigianali, industriali, commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Piano di Lottizzazione "Conculus" Il Piano di Lottizzazione "Conculus" è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 23/03/1992 e convenzione registrata in data 09/05/1992 Prescrizioni: indice di copertura 0,40. - altezza max degli edifici m.8,50; Distacchi dei fabbricati: dalle aree a parcheggio m. 5,00; dagli spazi pubblici m. 5,00; dal ciglio superiore della scarpata in rilevato della strada statale n°125 m. 30,00. Si precisa che tali misure, non contenute nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione sono state prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'area in oggetto ricade: - in zona Hi4 - area di pericolosità idraulica elevata Hi4 - ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni Scenari 2019 con tempo di ritorno minore di 50 anni; - in zona HG1 - area di pericolosità moderata da frana Hg1 ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006; - in zona Hi2 - area di pericolosità idraulica media Hi2 - ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006; - in zona Hi2_P2_1a E4_Ri3/chiave H12 - Hi max P2, classe di pericolosità E4, classe di elemento a rischio 1a, codice di elemento Ri3, ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni, Piena Scenari 2019, Sardegna; - nella fascia B_200-CE del Fiume Cedrino ai sensi del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - in area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata ai sensi della L. 1497/1939 - codice SITAP 200091, atto del 25/01/1968; - nell'ambito di paesaggio 21 Baronia come Area antropizzata ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna;

Prezzo base d'asta: € 851.303,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T
Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato, in comune di Nuoro ubicato nella via Convento ai civici 23/25, al piano terra di maggior fabbricato, della superficie di circa 387 mq., composto da un unico locale con annessi magazzino, due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ufficio, due laboratori ed un tratto antistante l'ingresso del locale di circa mq. 33. In zona "Gruches" centrale, nelle immediate vicinanze di residenze, uffici pubblici e esercizi commerciali. Il locale commerciale risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, con termine al 23 settembre 2029. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona B "Completamento residenziale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata HG1 area di pericolosità moderata da frana ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato ricade in L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della Legge 1497/1939 "Nuoro - Colle Di S. Onofrio" con DM 18/02/1956 - Codice SITAP - 200089.

Prezzo base d'asta: € 680.752,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T
Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 130, posto al piano terra di più ampio fabbricato, avente superficie complessiva di mq. 771,72, con annessi uffici e bagni, area scoperta dedicata a movimentazione merci per una superficie di mq. 139,45, parcheggio per una superficie pari a mq.781,82. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 9, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona A "Centro Storico" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro, all'interno del centro matrice di antica e prima formazione. La zona è classificata HG2 e HG4 (area di pericolosità media da frana e area di pericolosità molto elevata da frana) ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato di cui trattasi è posto all'interno della zona di rispetto cimiteriale.
- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1
Locale artigianale/Officina, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 136, posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato, adibito a magazzino del locale commerciale sovrastante, avente superficie complessiva pari a mq. 668, con accesso da vano scala sul parcheggio sovrastante e da rampa stretta sulla via Ballero. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona A "Centro Storico" del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro, all'interno del centro matrice di antica e prima formazione. La zona è classificata HG2 e HG4 (area di pericolosità media da frana e area di pericolosità molto elevata da frana) ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna. Il fabbricato di cui trattasi è posto all'interno della zona di rispetto cimiteriale.

Prezzo base d'asta: € 1.588.481,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 851.303,25

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Orosei (NU) - Località "Conculas"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 472, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 468, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 472, Qualità ENTE URBANO	Superficie	900,85 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (14/10/2021) l'immobile si presentava in normale stato di conservazione, aperto al pubblico per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato a libero servizio con pagamento all'uscita. Il sopralluogo evidenziava: - impianto idrico antincendio presente ma non funzionante; - gruppo elettrogeno al servizio dell'attività non funzionante; - gruppo pompe impianto idrico antincendio non funzionante; - impianto di rilevazione fumi presente ma non funzionante; - tratti di pavimentazione deteriorati in corrispondenza delle zone di maggior traffico dei carrelli porta pallett.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, sito in Comune di Orosei, località "Conculas", alla periferia nord est, lungo la SS 125, con zona negozio di superficie lorda pari a circa mq. 490, zona magazzino e scarico merci di superficie lorda pari a circa mq. 220, zona bagni di superficie lorda pari a mq. 25. Con circostante area pertinenziale adibita a parcheggi di superficie complessiva (al netto del fabbricato) pari a mq. 3047.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 680.752,80

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Convento n. 23/25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 26, Categoria D8	Superficie	415,80 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, in esercizio, per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato prevalentemente a libero servizio con pagamento all'uscita.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato, in comune di Nuoro ubicato nella via Convento ai civici 23/25, al piano terra di maggior fabbricato, della superficie di circa 387 mq., composto da un unico locale con annessi magazzino, due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ufficio, due laboratori ed un tratto antistante l'ingresso del locale di circa mq. 33. In zona "Gruches" centrale, nelle immediate vicinanze di residenze, uffici pubblici e esercizi commerciali. Il locale commerciale risulta occupato in virtù di un contratto di godimento in funzione della successiva vendita, con termine al 23 settembre 2029.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.588.481,70

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.130, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 9, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	863,85 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, in esercizio, per la vendita al dettaglio di alimentari e bibite organizzato prevalentemente a libero servizio con pagamento all'uscita.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale, adibito a supermercato e magazzino, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 130, posto al piano terra di più ampio fabbricato, avente superficie complessiva di mq. 771,72, con annessi uffici e bagni, area scoperta dedicata a movimentazione merci per una superficie di mq. 139,45, parcheggio per una superficie pari a mq.781,82. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Officina			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Ballero n.136, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 169, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D7	Superficie	334,10 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (11/10/2021) l'immobile si presentava in condizioni di disuso in scarse condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale artigianale/Officina, in comune di Nuoro, ubicato nella via Antonio Ballero al civico 136, posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato, adibito a magazzino del locale commerciale sovrastante, avente superficie complessiva pari a mq. 668, con accesso da vano scala sul parcheggio sovrastante e da rampa stretta sulla via Ballero. In zona "Sa e Manca" a ridosso del centro storico. Il fabbricato in oggetto risulta occupato in virtù di contratto con termine al 23 settembre 2029.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OROSEI (NU) - LOCALITÀ "CONCULAS"

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 960
N° raccolta: 755
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA CONVENTO N. 23/25, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 960
N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO
N.130, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00 Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014 N° repertorio: 960 N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A NUORO (NU) - VIA ANTONIO BALLERO N.136, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 01/07/2014
Reg. gen. 5671 - Reg. part. 432
Importo: € 3.700.000,00 Capitale: € 1.850.000,00
Percentuale interessi: 3,81 %
Rogante: Notaio Patrizia Righi
Data: 27/06/2014 N° repertorio: 960 N° raccolta: 755

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 21/07/2020
Reg. gen. 5996 - Reg. part. 4819
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

