

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano 1

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione abitativa, appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto di quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda con accesso dal civico 3 è distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 20. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di vano scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'appartamento accessibile da ingresso condominiale dal civico 3 di via Grazia Deledda si sviluppa al piano primo articolandosi in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni oltre 5 verande di cui tre coperte e giardino al piano terra raggiungibile dall'appartamento attraverso scale esterne oltre che dal civico 9 di via Grazia Deledda, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 142 circa. L'appartamento, libero da persone e cose, risulta in normale stato conservativo. Si fa presente che al piano terra, giardino, è presente anche un passaggio (scala) per accedere ad altro bene (cantina) distinto con il sub 19. Tale scala ricavata nell'intercapedine non risulta presente negli elaborati di progetto e catastali. E' inoltre presente nel giardino al piano terra serbatoio GPL e riserva idrica comuni al sub 20 e sub 19.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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 bene di cui al subalterno 20 confina al piano terra con via Grazia Deledda, via Torquato Tasso, sub 3, sub 24, salvo altri. L'appartamento al piano primo confina invece con sub 5, sub 21, sub 17 (BCNC), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,63 mq	95,41 mq	1	95,41 mq	0,00 m	Primo
Veranda coperta 1	0,00 mq	11,30 mq	0,60	6,78 mq	0,00 m	
Veranda coperta 2	0,00 mq	14,30 mq	0,60	8,58 mq	0,00 m	
Veranda coperta 3	0,00 mq	10,97 mq	0,60	6,58 mq	0,00 m	
Veranda scoperta A	0,00 mq	19,62 mq	0,50	9,81 mq	0,00 m	
Veranda scoperta B	0,00 mq	17,84 mq	0,50	8,92 mq	0,00 m	
Giardino	0,00 mq	214,00 mq	0,10 e 0,02	6,28 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				142,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del giardino posto al piano terra è stata ragguagliata ai sensi del DPR 138/98 ovvero 10% fino a 25 mq e 2% per l'eccedenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 20 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/08/2025	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 20 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 101 mq Rendita € 340,86

I dati 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
	12	2137	20		A2	7	4 vani	101 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

A seguito accesso atti ed effettuato il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità catastali consistenti in:

- assenza della scala di collegamento esterna tra piano primo e terra;
- presenza di un secondo bagno con finestra.

A seguito di verifica presso gli uffici preposti per verificare la possibilità di sanare quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio si dovrà procedere con un aggiornamento della planimetria catastale per mezzo di pratica Docfa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ai sensi del art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, appartamento posto al piano primo oltre giardino al piano terra, è in normale stato conservativo. Lo stato conservativo del fabbricato risulta buono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta parte di un complesso condominiale pertanto oltre al subalterno 17 (androne e vano scala/ascensore piani S1-S2-T-1) e subalterno 18 (vialetto accessibile dal civico 1 di via Grazia Deledda) risultano comuni tutte le parti così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si fa presente che nel giardino ubicato al piano terra è presente una servitù di passaggio dal sub 19 (cantina), contraddistinto da scala, posta al piano S1. Nel caso in cui il subalterno 20 venga venduto separatamente dal sub 19 a ditte diverse, si dovrà prevedere la rimozione della scala. Inoltre nel giardino sono presenti un serbatoio del GPL e una riserva idrica comune ai due subalterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in cemento armato

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: struttura a telaio travi e pilastri in cemento armato

Solai: del tipo misto in latero cemento 16 + 4 cm

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in coppi di laterizio

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in Poroton da 28 cm; pareti interne in laterizio forato da 8 cm.

Pavimentazione interna: monocottura e rivestimento ceramico nel servizio igienico

Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre e porte finestra in alluminio con vetrocamera e persiane alluminio con alette orientabili

Scale: del fabbricato in cemento armato. Si evidenzia che è presente la predisposizione per l'impianto di ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 V realizzato sottotraccia a norma; impianto idrico e fognario collegati alla rete cittadina; riscaldamento garantito da sistema a pompa di calore caldo/freddo con n 4 unità esterne e 4 split ubicati nel soggiorno/cucina e nelle due camere da letto. E' presente inoltre impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia esterna ubicata nella veranda coperta. Allo stato attuale l'impianto non risulta funzionante.

Terreno esclusivo: giardino al piano terra accessibile dal civico 9 di via Grazia Deledda e da scala esterna di collegamento tra piano primo e terra realizzata sul prospetto est all'incrocio tra le due verande.

Posto auto: autorimessa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone e cose.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Giuliani del 15 ottobre 1999 repertorio 169722, trascritto a Nuoro il 3 novembre 1999 ai n.ri 9362/6850

A favore: società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

Contro: sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

L'atto riguarda la compravendita di area edificabile rientrante in zona C del comune di Budoni della superficie di mq 1148 confinante con altra proprietà della parte venditrice, strade di accesso su più lati, salvo altri. Il bene risulta censito al CT di Posada al Foglio 40 mappale 1998 (ex 6 A) di superficie 1148 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 1 aprile 2025, registro generale n.3287, registro particolare n.2715 a favore di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nuoro del 20 marzo 2025 repertorio n.301.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015.

Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S1

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione non abitativa, cantina, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 19. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso al bene avviene da ingresso dal civico 3 di via Grazia Deledda ed è posto al piano primo seminterrato ed è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale. Il bene, libero da cose, ha una superficie di circa 79 mq ed è in trascurato stato conservativo. Lo stato dei luoghi risulta differire dalle planimetrie di progetto e catastali, nelle quali viene rappresentato come un unico ambiente indiviso, in quanto è stato trasformato senza titolo con la realizzazione di alcuni setti divisorii a realizzare altri due ambienti oltre servizio igienico. E' presente inoltre una scala esterna che apre dal cavedio su giardino facente parte di altro subalterno (sub 20). Il presente immobile (sub 19) condivide con il subalterno 20 serbatoio di GPL e riserva idrica posti nel giardino di quest'ultimo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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 bene di cui al subalterno 19 confina con il sub. 9, sub. 24, sub. 17 (BCNC), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	0,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 63 mq Rendita € 117,13 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/08/2025	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 19 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 79 mq Rendita € 117,13 Piano S1

I dati 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
	12	2137	19		C2	1		79 mq	117,13 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dallo stato accatastato in quanto il bene è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito di accertamento di conformità si prevede la presentazione di una variazione planimetrica per mezzo di pratica Docfa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ai sensi del art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, cantina posta al piano primo seminterrato, è in trascurato stato conservativo per la presenza d'umidità di risalita e d'infiltrazione nelle pareti contro terra. Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso buono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta parte di un complesso condominiale pertanto oltre al subalterno 17 (androne e vano scala/ascensore piani S1-S2-T-1) e subalterno 18 (vialetto accessibile dal civico 1 di via Grazia Deledda) risultano comuni tutte le parti così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attiva, non riscontrata negli atti, nei confronti del sub 20 in quanto risulta essere presente una scala in muratura, realizzata senza titolo, che fornisce l'accesso al bene attraversando altra proprietà. Nel subalterno 20, costituito da appartamento al piano primo oltre giardino al piano terra, è presente inoltre serbatoio idrico e serbatoio GPL comuni con il sub 19 (cantina).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in cemento armato

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: struttura a telaio travi e pilastri in cemento armato

Solai: del tipo misto in latero cemento 16+4 cm

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: in coppi di laterizio

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in cemento, tramezzature in laterizio forato da 8 cm

Pavimentazione interna: monocottura oltre rivestimento ceramico nel servizio igienico

Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre che aprono sul vuoto sanitario, in alluminio con vetrocamera.

Scale: del fabbricato in cemento armato. Si evidenzia che è presente la predisposizione per l'impianto di ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 V realizzato sottotraccia a norma; impianto idrico e fognario collegati alla rete cittadina; presente impianto a pompa di calore con n 2 unità esterne e 2 unità interne. Presente inoltre un caminetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Giuliani del 15 ottobre 1999 repertorio 169722, trascritto a Nuoro il 3 novembre 1999 ai n.ri 9362/6850

A favore: società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

Contro: sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

L'atto riguarda la compravendita di area edificabile rientrante in zona C del comune di Budoni della superficie di mq 1148 confinante con altra proprietà della parte venditrice, strade di accesso su più lati, salvo altri. Il bene risulta censito al CT di Posada al Foglio 40 mappale 1998 (ex 6 A) di superficie 1148 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 1 aprile 2025, registro generale n.3287, registro particolare n.2715 a favore di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nuoro del 20 marzo 2025 repertorio n.301.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015.

Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accesso atti è stata reperita la seguente documentazione urbanistico-edilizia:

1 - Concessione edilizia n.47 del 06/07/1999 rilasciata alla Sig.ra **** Omissis **** relativa alla realizzazione di un fabbricato residenziale composto da n.7 appartamenti con cantine e garage posto in comune di Budoni in via Grazia Deledda e ricadente su area distinta al CT con il Foglio 40 mappale 6 parte.

2 - Variante in corso d'opera verbale Commissione Edilizia n.15 del 08/09/2000. L'intervento riguardava tra le altre la realizzazione di scale esterne di collegamento tra il piano terra (cortile) ed il piano primo (appartamento).



I lavori iniziati in data 06/07/1999 vennero ultimati in data 06/01/2001, così come risulta dalle comunicazioni di inizio/fine lavori presenti all'interno del fascicolo edilizio.

Effettuato il sopralluogo ed esaminati gli atti edilizi il bene risulta non conforme al titolo edilizio in quanto risultano essere stati eseguiti senza titolo lavori relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di altri due ambienti oltre servizio igienico ricavati parte recuperando il vuoto sanitario. Risulta essere stata realizzata senza titolo una scala esterna realizzata nel vuoto sanitario ed avente uscita sul giardino facente parte di altra unità abitativa (sub 20).

Per le difformità riscontrate, verificato lo strumento urbanistico vigente e gli indici di riferimento per la zona B, il DPR 380/2001, la L.R 23/85 aggiornamento (14 luglio 2025) a seguito della L.R. 17 giugno 2025 n 18 che ha recepito il c.d. Decreto Salva Casa, si ritiene che le opere realizzate in difformità, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni che avrebbero dovuto comportare la presentazione di una CILA possano essere sanate con una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85.

Le spese previste per la definizione della pratica vengono stabilite in percentuale pari al 10% del valore del bene comprensivo di sanzioni urbanistiche e di spese tecniche per presentazione pratica urbanistica e di aggiornamento catastale. Tale percentuale verrà decurtata al momento della valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S2

DESCRIZIONE

Autorimessa facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 15. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso carrabile al bene avviene da ingresso condominiale da via Torquato Tasso n 28 oltre che da via Grazia Deledda 3 ed è posto al piano secondo seminterrato e collegato ai vari livelli attraverso il vano scala condominiale. Il bene ha una superficie di circa 12 mq ed è in normale stato conservativo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene di cui al subalterno 15 confina con il subalterno 14, subalterno 16 e sub. 17 (BCNC), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 25/09/2014	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano Terra
Dal 25/09/2014 al 01/08/2025	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) sede in **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2137, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 13 mq Rendita € 29,13 Piano S2

I dati 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
	12	2137	15		C6	1		12 mq	29,13 €	S2	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ai sensi del art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, posto auto in autorimessa condominiale posta al piano secondo seminterrato è in normale stato conservativo. Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso buono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta parte di un complesso condominiale pertanto oltre al subalterno 17 (androne e vano scala/ascensore piani S1-S2-T-1) e subalterno 18 (vialetto accessibile dal civico 1 di via Grazia Deledda) risultano comuni tutte le parti così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non conosciuti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in cemento armato

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,40

Str. verticali: struttura a telaio travi e pilastri in cemento armato

Solai: del tipo misto in latero cemento 16+4 cm.

Copertura: a padiglione



Manto di copertura: in coppi di laterizio

Pareti esterne ed interne: in cemento

Pavimentazione interna: calcestruzzo staggiato

Infissi esterni ed interni: apertura fronte strada in legno con automatismo, altre porte in alluminio

Scale: del fabbricato in cemento armato. Si evidenzia che è presente la predisposizione per l'impianto di ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 V realizzato in canalette esterne

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Giuliani del 15 ottobre 1999 repertorio 169722, trascritto a Nuoro il 3 novembre 1999 ai n.ri 9362/6850

A favore: società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****

Contro: sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

L'atto riguarda la compravendita di area edificabile rientrante in zona C del comune di Budoni della superficie di mq 1148 confinante con altra proprietà della parte venditrice, strade di accesso su più lati, salvo altri. Il bene risulta censito al CT di Posada al Foglio 40 mappale 1998 (ex 6 A) di superficie 1148 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:



TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 1 aprile 2025, registro generale n.3287, registro particolare n.2715 a favore di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nuoro del 20 marzo 2025 repertorio n.301.

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015.

Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso atti è stata reperita la seguente documentazione urbanistico-edilizia:

1 - Concessione edilizia n.47 del 06/07/1999 rilasciata alla Sig.ra **** Omissis **** relativa alla realizzazione di un fabbricato residenziale composto da n.7 appartamenti con cantine e garage posto in comune di Budoni in via Grazia Deledda e ricadente su area distinta al CT con il Foglio 40 mappale 6 parte.

2 - Variante in corso d'opera verbale Commissione Edilizia n.15 del 08/09/2000. L'intervento riguardava tra le altre la realizzazione di scale esterne di collegamento tra il piano terra (cortile) ed il piano primo (appartamento).

I lavori iniziati in data 06/07/1999 vennero ultimati in data 06/01/2001, così come risulta dalle comunicazioni di inizio/fine lavori presenti all'interno del fascicolo edilizio.

Effettuato il sopralluogo ed esaminati gli atti edilizi il bene risulta conforme al titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano 1

Immobile a destinazione abitativa, appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto di quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda con accesso dal civico 3 è distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 20. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di vano scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'appartamento accessibile da ingresso condominiale dal civico 3 di via Grazia Deledda si sviluppa al piano primo articolandosi in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni oltre 5 verande di cui tre coperte e giardino al piano terra raggiungibile dall'appartamento attraverso scale esterne oltre che dal civico 9 di via Grazia Deledda, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 142 circa. L'appartamento, libero da persone e cose, risulta in normale stato conservativo. Si fa presente che al piano terra, giardino, è presente anche un passaggio (scala) per accedere ad altro bene (cantina) distinto con il sub 19. Tale scala ricavata nell'intercapedine non risulta presente negli elaborati di progetto e catastali. E' inoltre presente nel giardino al piano terra serbatoio GPL e riserva idrica comuni al sub 20 e sub 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 20, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 311.597,56

Criteri di stima

Riferimenti normativi L.27 luglio 1978 n 392 art 20 - DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di San Teodoro (SS), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende 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 (con un massimo di 25 cm).

- corti e giardini: 0,10 fino a 25 mq 0,02 per l'eccedenza

- verande: da 0,50 a 0,60

Valutazione sintetica dell'immobile

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore (Centocase, Maior Capital, Gabetti, Tecnocasa, ecc.) e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare.it, Casa.it, da cui si è ottenuto un prezzo medio per immobili di nuova costruzione intorno ad €/mq 3.700,00 con un prezzo minimo di €/mq 3.200,00 ed un prezzo massimo di €/mq 4.500,00. Il valore ricavato è stato quindi confrontato con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) primo semestre 2025, che per la zona in oggetto B1 (Centro/centro abitato) e per abitazioni di civili in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 2.050,00 ed € 2.350,00 ovvero una media pari ad €/mq 2.200,00. Sono stati inoltre consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE presenti però soltanto per l'anno 2023 e parte 2024 che ha prodotto un valore medio pari a circa € 2.800,00. Si



evidenzia infine che nel medesimo complesso è presente in pubblicità (Ag. Punto Casa) un appartamento avente avente una superficie di circa 80 mq ad un prezzo di € 255.000,00 dunque con un prezzo di vendita di circa 3.187,00 €/mq. Per quanto sopra trattandosi di immobile a destinazione residenziale, appartamento ubicato al piano primo e terra (giardino) di complesso residenziale ultimato i primi anni 2000 con buone finiture ed in normale stato conservativo, panoramico, con tripla esposizione, libero da persone e cose si ritiene di attribuire al bene il valore medio ricavato dalle compravendite dall'ADE ossia €/mq 2.880,00. Verranno infine applicate alcune decurtazioni per vetustà (L.27 luglio 1978 n 392 art 20), difformità edilizie ed eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 142,36 mq.

Valore complessivo: € 2.880,00 x 142,36 mq = € 409.996,80

1) Deprezzamento per vetustà pari al 17%:

- € 69.699,46

2) Deprezzamento per difformità edilizie pari al 2%

- € 8.199,94

2) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 20.499,84

Valore finale (1/1 p.p)

€ 311.597,56

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano 1	142,36 mq	2.188,80 €/mq	€ 311.597,56	100,00%	€ 311.597,56
Valore di stima:					€ 311.597,56



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S1

Immobile a destinazione non abitativa, cantina, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 19. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso al bene avviene da ingresso dal civico 3 di via Grazia Deledda ed è posto al piano primo seminterrato ed è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale. Il bene, libero da cose, ha una superficie di circa 79 mq ed è in trascurato stato conservativo. Lo stato dei luoghi risulta differire dalle planimetrie di progetto e catastali, nelle quali viene rappresentato come un unico ambiente indiviso, in quanto è stato trasformato senza titolo con la realizzazione di alcuni setti divisorii a realizzare altri due ambienti oltre servizio igienico. E' presente inoltre una scala esterna che apre dal cavedio su giardino facente parte di altro subalterno (sub 20). Il presente immobile (sub 19) condivide con il subalterno 20 serbatoio di GPL e riserva idrica posti nel giardino di quest'ultimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 32.990,40

Criteri di stima

Riferimenti normativi L.27 luglio 1978 n 392 art 20 - DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di San Teodoro (SS), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende 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 (con un massimo di 25 cm).

Valutazione sintetica dell'immobile

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore (Centocase, Maior Capital, Gabetti, Tecnocasa, ecc.) e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare.it, Casa.it, da cui si è ottenuto un prezzo medio per immobili di nuova costruzione intorno ad €/mq 3.700,00 con un prezzo minimo di €/mq 3.200,00 ed un prezzo massimo di €/mq 4.500,00. Il valore ricavato è stato quindi confrontato con i riferimenti di zona della Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI) primo semestre 2025, che per la zona in oggetto B1 (Centro/centro abitato) e per abitazioni di civili in stato conservativo NORMALE ha fornito un valore compreso tra € 2.050,00 ed € 2.350,00 ovvero una media pari ad €/mq 2.200,00. Sono stati inoltre consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito dell'ADE presenti però soltanto per l'anno 2023 e parte 2024 che ha prodotto un valore medio pari a circa € 2.800,00. Si evidenzia infine che nel medesimo complesso è presente in pubblicità (Ag. Punto Casa) un appartamento in vendita con una superficie di circa 80 mq ad un prezzo di € 255.000,00 dunque con un prezzo di vendita di circa 3.187,00 €/mq. Per quanto sopra trattandosi di immobile a destinazione non residenziale, cantina ubicata al piano primo seminterrato di complesso residenziale ultimato i primi anni 2000 con buone finiture ed in



trascurato stato conservativo, libera da cose, si ritiene di attribuire al bene a destinazione cantina il 25% del valore medio ricavato dalle compravendite dall'ADE ossia €/mq 2.880,00 x 25% ovvero €/mq 720,00. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate per difformità urbanistico edilizie ed eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 56,00 mq.

Valore complessivo: € 720,00 x 79,00 mq = € 56.880,00

1) Deprezzamento per vetustà pari al 17%:

- € 9.669,60

2) Deprezzamento per difformità urbanistiche e catastali pari al 10%:

- € 5.688,00

3) Deprezzamento per servitù impiantistica su altra proprietà (sub 20) pari al 10%

- € 5.688,00

2) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 2.844,00

Valore finale (1/1 p.p)

€ 32.990,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S1	79,00 mq	417,60 €/mq	€ 32.990,40	100,00%	€ 32.990,40
Valore di stima:					€ 32.990,40



LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S2

Autorimessa facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 15. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso carrabile al bene avviene da ingresso condominiale da via Torquato Tasso n 28 oltre che da via Grazia Deledda 3 ed è posto al piano secondo seminterrato e collegato ai vari livelli attraverso il vano scala condominiale. Il bene ha una superficie di circa 12 mq ed è in normale stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.488,00

Criteri di stima

Riferimenti normativi L.27 luglio 1978 n 392 art 20 - DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di San Teodoro (SS), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende 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 (con un massimo di 25 cm).

Valutazione sintetica dell'immobile

La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte presso le agenzie di settore (Centocase, Maior Capital, Gabetti, Tecnocasa, ecc.) e tramite i siti specializzati di pubblicità immobiliare quali Immobiliare.it, Casa.it, da cui si è ottenuto un prezzo medio intorno ad € 700,00. Tale valore è stato poi confrontato con i valori di Borsino immobiliare che per box ed autorimesse propone una quotazione compresa tra € 607,00 ed € 873,00 con una media di € 740,00, che risultano essere equiparabili ai valori tratti dall'Agenzia Omi compresi tra € 700,00 ed € 900,00 con una valore medio €/mq pari a 800,00. Per quanto sopra si ritiene di prendere come riferimento il valore dell'ADE pari ad €/mq 800,00 come più probabile valore di mercato. Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate per eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 12,00 mq.

Valore complessivo: € 800,00 x 12 mq = € 9.600,00



1) Deprezzamento per vetustà pari al 17%:

- € 1.632,00

2) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 480,00

Valore finale (1/1 p.p)

€ 7.488,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S2	12,00 mq	624,00 €/mq	€ 7.488,00	100,00%	€ 7.488,00
				Valore di stima:	€ 7.488,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano 1

Immobile a destinazione abitativa, appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto di quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda con accesso dal civico 3 è distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 20. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di vano scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'appartamento accessibile da ingresso condominiale dal civico 3 di via Grazia Deledda si sviluppa al piano primo articolandosi in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni oltre 5 verande di cui tre coperte e giardino al piano terra raggiungibile dall'appartamento attraverso scale esterne oltre che dal civico 9 di via Grazia Deledda, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 142 circa. L'appartamento, libero da persone e cose, risulta in normale stato conservativo. Si fa presente che al piano terra, giardino, è presente anche un passaggio (scala) per accedere ad altro bene (cantina) distinto con il sub 19. Tale scala ricavata nell'intercapedine non risulta presente negli elaborati di progetto e catastali. E' inoltre presente nel giardino al piano terra serbatoio GPL e riserva idrica comuni al sub 20 e sub 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015.

Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.

ESATTO

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S1

Immobile a destinazione non abitativa, cantina, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 19. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso al bene avviene da ingresso dal civico 3 di via Grazia Deledda ed è posto al piano primo seminterrato ed è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale. Il bene, libero da cose, ha una superficie di circa 79 mq ed è in trascurato stato conservativo. Lo stato dei luoghi risulta differire dalle planimetrie di progetto e catastali, nelle quali viene rappresentato come un unico ambiente indiviso, in quanto è stato trasformato senza titolo con la realizzazione di alcuni setti divisorii a realizzare altri due ambienti oltre servizio igienico. E' presente inoltre una scala esterna che apre dal cavedio su giardino facente parte di altro subalterno (sub 20). Il presente immobile (sub 19) condivide con il subalterno 20 serbatoio di GPL e riserva idrica posti nel giardino di quest'ultimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 19, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015. Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S2

Autorimessa facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 15. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso carrabile al bene avviene da ingresso condominiale da via Torquato Tasso n 28 oltre che da via Grazia Deledda 3 ed è posto al piano secondo seminterrato e collegato ai vari livelli attraverso il vano scala condominiale. Il bene ha una superficie di circa 12 mq ed è in normale stato conservativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano, ricade in ZTO B del vigente strumento urbanistico PUC "tessuti urbani consolidati" pubblicato su BURAS n 27 del 18/06/2015. Si allega estratto della mappa di piano oltre normativa di riferimento tratta da UrbisMap.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	142,36 mq
Stato conservativo:	Il bene, appartamento posto al piano primo oltre giardino al piano terra, è in normale stato conservativo. Lo stato conservativo del fabbricato risulta buono.		
Descrizione:	Immobile a destinazione abitativa, appartamento, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto di quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda con accesso dal civico 3 è distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 20. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di vano scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'appartamento accessibile da ingresso condominiale dal civico 3 di via Grazia Deledda si sviluppa al piano primo articolandosi in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni oltre 5 verande di cui tre coperte e giardino al piano terra raggiungibile dall'appartamento attraverso scale esterne oltre che dal civico 9 di via Grazia Deledda, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq 142 circa. L'appartamento, libero da persone e cose, risulta in normale stato conservativo. Si fa presente che al piano terra, giardino, è presente anche un passaggio (scala) per accedere ad altro bene (cantina) distinto con il sub 19. Tale scala ricavata nell'intercapedine non risulta presente negli elaborati di progetto e catastali. E' inoltre presente nel giardino al piano terra serbatoio GPL e riserva idrica comuni al sub 20 e sub 19.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, cantina posta al piano primo seminterrato, è in trascurato stato conservativo per la presenza d'umidità di risalita e d'infiltrazione nelle pareti contro terra. Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso buono.		
Descrizione:	Immobile a destinazione non abitativa, cantina, facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 19. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso al bene avviene da ingresso dal civico 3 di via Grazia Deledda ed è posto al piano primo seminterrato ed è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale. Il bene, libero da cose, ha una superficie di circa 79 mq ed è in trascurato stato conservativo. Lo stato dei luoghi risulta differire dalle planimetrie di progetto e catastali, nelle quali viene rappresentato come un unico ambiente indiviso, in quanto è stato trasformato senza titolo con la realizzazione di alcuni setti divisorii a realizzare altri due ambienti oltre servizio igienico. E' presente inoltre una scala esterna che apre dal cavedio su giardino facente parte di altro subalterno (sub 20). Il presente immobile (sub 19) condivide con il subalterno 20 serbatoio di GPL e riserva idrica posti nel giardino di quest'ultimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 10

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Via Grazia Deledda, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2137, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, posto auto in autorimessa condominiale posta al piano secondo seminterrato è in normale stato conservativo. Lo stato conservativo del fabbricato risulta nel complesso buono.		
Descrizione:	Autorimessa facente parte di complesso immobiliare pluripiano composto da quattro piani di cui due fuori terra ubicato nel comune di Budoni alla via Grazia Deledda e distinto al CF con il Foglio 12 Mappale 2137, sub 15. Il complesso situato in zona centrale ed accessibile dalla via Torquato Tasso risulta ben collegato alla viabilità urbana ed extraurbana in zona dotata dei servizi primari. Il fabbricato, dotato di scala condominiale (sub 17), è stato realizzato nei primi anni 2000 e risulta nel complesso in buono stato conservativo. L'accesso carrabile al bene avviene da ingresso condominiale da via Torquato Tasso n 28 oltre che da via Grazia Deledda 3 ed è posto al piano secondo seminterrato e collegato ai vari livelli attraverso il vano scala condominiale. Il bene ha una superficie di circa 12 mq ed è in normale stato conservativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

