
TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Calia Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17



Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2017 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 194.350,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	25



INCARICO

All'udienza del 26/10/2017, il sottoscritto Ing. Calia Marcello, con studio in Via Salaris, 14 - 08100 - Nuoro (NU), email ingcaliam@tiscali.it, PEC marcello.calia@ingpec.eu, Tel. 320 2682881, Fax 178 2243360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T

DESCRIZIONE

Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 6 categoria C/1, Consistenza 153 mq e superficie catastale 169 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.

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

L'immobile Confina A Ovest con la Via Tirso, a Nord con una proprietà privata distinta al all'N.C.E.U. con il mapp.le n. 829, a Sud-Est con un lotto distinto in catasto con il mapp.le n. 2414, a Sud/Ovest con un fabbricato distinto all'N.C.E.U. con il mapp.le n. 822..

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere correttamente intestato a **** Omissis ****, proprietario per 1/1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	153,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1999 al 18/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 Superficie catastale 85 Rendita € 239,06 Piano T
Dal 18/05/1999 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 154 Superficie catastale 85 Rendita € 286,32 Piano T
Dal 21/11/2006 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 153 Superficie catastale 85 Rendita € 1.706,79 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1590	6		C1	2	153	169	1706,79	T	

Corrispondenza catastale



Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni attuali di conservazione dell'immobile possono essere considerate di medio livello, allineate all'età e al tipo di costruzione. Le condizioni sono favorite dal fatto che l'immobile non è di antica realizzazione.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta un bene comune non censibile che risulta comune ai subalterni 1 e 6 e si tratta di un cortile interno al piano terra e seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da nessun vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale oggetto della seguente perizia è situato al piano terra di un edificio pluripiano ubicato alla periferia Sud di Siniscola. Il Bene, adibito a locale commerciale è realizzato con struttura portante costituita da muri realizzati con blocchi in cls 30x20x40 poggiati su fondazione continua in c.a., solai in laterocemento prefabbricati. Gli intonaci esterni e interni, sono in malta di calce e sabbia e cemento. All'interno il locale è composto da un unico ambiente e da un servizio igienico. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno tipo pino di Svezia, entrambi sono in normale stato di manutenzione. L'impianto elettrico e idrico e di scarico alla fognatura, sono conformi e in normale stato di manutenzione. L'impianto termico non è presente. Nel complesso l'edificio è in uno stato di manutenzione buono sia strutturale che nelle finiture e gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore titolare della ditta



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2006 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANI GIANFRANCO	21/11/2006	205611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	29/11/2006	12707	8816
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Nuoro il 18/05/2007
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 1165
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,576 %
Rogante: Lomonte Paolo
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 7806
N° raccolta: 3701

Trascrizioni

- **Atto di Scissione**

Trascritto a Nuoro il 29/11/2006

Reg. gen. 12707 - Reg. part. 8816

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 25/07/2017

Reg. gen. 7545 - Reg. part. 6018

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuato nella zona B.2.2 Isolato 168 b del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

L'edificio è all'interno del comparto residenziale 168 b con i seguenti parametri Urbanistici:

Sup. Lotto comparto 5.567 mq

Sup.Coperta comparto attuale 1.480 mq

Volume Totale comparto 9.858 mc

Indice Fond. Prog. 2,20 mc/mq

Vol.Massimo Insedibile comparto 12.247 mc

indice di Fabbricabilità Lotto 3 mc/mq



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.268 del 02 Agosto 1990 intestata a s.n.c. Successivamente

a causa di alcune difformità di esecuzione rispetto alla concessione è stata rilasciata una concessione in sanatoria la n.81/95 del 19 Dicembre 1995 prot. 15596/R.Successivamente fu rilasciata una concessione edilizia per la realizzazione di una copertura dei locali n.212 del 20/12/2001 prot. 16251 ed infine in ordine cronologico fu rilasciata l'autorizzazione n.52/2006 prot. 13421 per la realizzazione di una tettoia ai piani superiori al piano commerciale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



I locali oggetto di perizia sono conformi alle autorizzazioni rilasciate.

Dall'esame visivo gli impianti risultano conformi alle norme in materia nonostante non siano state reperite le dichiarazioni di conformità degli stessi.

Dalle verifiche effettuate in Comune non è presente neanche l'agibilità e non risulta neanche nessuna richiesta.

Il costo per la verifica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti è stimabile in circa 400 euro cadauna.

Per la richiesta dell'agibilità il costo è di circa 800 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1



DESCRIZIONE

Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 1 categoria C/2, Consistenza 77 mq e superficie catastale 85 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.

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

L'immobile Confina A Ovest con la Via Tirso, a Nord con una proprietà privata distinta al all'N.C.E.U. con il mapp.le n. 829, a Sud-Est con un lotto distinto in catasto con il mapp.le n. 2414, a Sud/Ovest con un fabbricato distinto all'N.C.E.U. con il mapp.le n. 822..

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere correttamente intestato a **** Omissis ****, proprietario per 1/1.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito-Magazzino	77,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1999 al 18/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 77 Superficie catastale 85 Rendita € 119,30 Piano S1
Dal 18/05/1999 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 77 Superficie catastale 85 Rendita € 119,30 Piano S1
Dal 21/11/2006 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1590, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 77 Superficie catastale 85 Rendita € 119,30 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1590	6		C1	2	153	169	1706,79	T	

Corrispondenza catastale



Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni attuali di conservazione dell'immobile possono essere considerate di medio livello, allineate all'età e al tipo di costruzione. Le condizioni sono favorite dal fatto che l'immobile non è di antica realizzazione.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta un bene comune non censibile che risulta comune ai subalterni 1 e 6 e si tratta di un cortile interno al piano terra e seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da nessun vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale oggetto della seguente perizia è situato al piano seminterrato di un edificio pluripiano ubicato alla periferia Sud di Siniscola. Il Bene, adibito a locale magazzino è realizzato con struttura portante costituita da muri in blocchi di cls 30x20x40 poggiati su fondazione continua in c.a., solai in laterocemento prefabbricati. Gli intonaci esterni e interni, sono in malta di calce e sabbia e cemento. All'interno il locale è composto da un unico ambiente con pavimentazione realizzata con mattonelle in gres porcellanato ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno tipo pino di Svezia, entrambi sono in normale stato di manutenzione. L'impianto elettrico e idrico e di scarico alla fognatura, sono conformi e in normale stato di manutenzione. L'impianto termico non è presente. Nel complesso l'edificio è in uno stato di manutenzione buono sia strutturale che nelle finiture e gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore titolare della ditta



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2006 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANI GIANFRANCO	21/11/2006	205611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nuoro	29/11/2006	12707	8816
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Nuoro il 18/05/2007
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 1165
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,576 %
Rogante: Lomonte Paolo
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 7806
N° raccolta: 3701

Trascrizioni

- **Atto di Scissione**
Trascritto a Nuoro il 29/11/2006
Reg. gen. 12707 - Reg. part. 8816
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 25/07/2017
Reg. gen. 7545 - Reg. part. 6018
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuato nella zona B.2.2 Isolato 168 b del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna.

L'edificio è all'interno del comparto residenziale 168 b con i seguenti parametri Urbanistici:

Sup. Lotto comparto 5.567 mq
Sup.Coperta comparto attuale 1.480 mq
Volume Totale comparto 9.858 mc
Indice Fond. Prog. 2,20 mc/mq
Vol.Massimo Insedibile comparto 12.247 mc
indice di Fabbricabilità Lotto 3 mc/mq



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.268 del 02 Agosto 1990 intestata a s.n.c. Successivamente

a causa di alcune difformità di esecuzione rispetto alla concessione è stata rilasciata una concessione in sanatoria la n.81/95 del 19 Dicembre 1995 prot. 15596/R. Successivamente fu rilasciata una concessione edilizia per la realizzazione di una copertura dei locali n.212 del 20/12/2001 prot. 16251 ed infine in ordine cronologico fu rilasciata l'autorizzazione n.52/2006 prot. 13421 per la realizzazione di una tettoia ai piani superiori al piano commerciale.



I locali oggetto di perizia sono conformi alle autorizzazioni rilasciate.

Dall'esame visivo gli impianti risultano conformi alle norme in materia nonostante non siano state reperite le dichiarazioni di conformità degli stessi.

Dalle verifiche effettuate in Comune non è presente neanche l'agibilità e non risulta neanche nessuna richiesta.

Il costo per la verifica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti è stimabile in



circa 400 euro cadauna.

Per la richiesta dell'agibilità il costo è di circa 800 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T
Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 6 categoria C/1, Consistenza 153 mq e superficie catastale 169 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.350,00
La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Siniscola, nell'ultimo trimestre con simili 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 mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di omogeneizzazione. La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte:
-Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (Secondo semestre 2017), si attribuisce per la zona sita in Comune di Siniscola - D1 Periferica/ECCENTRICA-PERIFERICA tipologia commerciale in normale stato conservativo un prezzo medio di €/mq 1.300. Tuttavia dalla verifica effettuata presso le agenzie immobiliari inerente la vendita di locali commerciali nel Comune di Siniscola con caratteristiche simili a quelle del Locale in oggetto, si è riscontrato un valore medio di mercato pari circa €/mq 1.200. In riferimento alla presente valutazione, considerato che il bene è ubicato in una zona periferica con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, uno stato di conservazione normale, considerata la qualità normale delle finiture, la necessità di sistemare gli impianti presenti e l'assenza dell'impianto di climatizzazione, si attribuisce un valore pari a €/mq 1.150.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T	169,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 194.350,00	100,00	€ 194.350,00
Valore di stima:					€ 194.350,00

Valore di stima: € 194.350,00

Valore finale di stima: € 194.350,00

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie lorda commerciale.

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Siniscola, 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). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di omogeneizzazione.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1

Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 1 categoria C/2, Consistenza 77 mq e superficie catastale 85 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Siniscola, 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). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di omogeneizzazione. La scelta finale sul valore unitario adottato tiene conto delle indagini di mercato svolte:

-Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (Secondo semestre 2017), si attribuisce per la zona sita in Comune di Siniscola – D1 Periferica/ECCENTRICA-PERIFERICA tipologia commerciale in normale stato conservativo un prezzo medio di €/mq 1.300. Tuttavia dalla verifica effettuata presso le agenzie immobiliari inerente la vendita di locali commerciali nel Comune di Siniscola con caratteristiche simili a quelle del Locale in oggetto, si è riscontrato un valore medio di mercato pari circa €/mq 1.200. In riferimento alla presente valutazione, considerato che il bene a una destinazione a Magazzino-deposito, è ubicato in una zona periferica con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, uno stato di conservazione normale, considerata la qualità normale delle finiture, possiamo indicare come prezzo quello medio dei locali commerciali pari a €/mq 1.150 decurtato del 50% secondo i criteri di omogeneizzazione, vale a dire 600€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1	85,00 mq	600,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Valore finale di stima: € 51.000,00

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie lorda commerciale.

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Siniscola, nell'ultimo trimestre con simili 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). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti di omogeneizzazione.



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 02/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Calia Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Foto - Elaborato fotografico Rilievo (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessioni edilizie (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - progetti Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PUC Siniscola (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Trascrizioni e Iscrizioni (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE- Attestato di prestazione energetica locale Commerciale (Aggiornamento al 02/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T
Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 6 categoria C/1, Consistenza 153 mq e superficie catastale 169 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare è individuato nella zona B.2.2 Isolato 168 b del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna. L'edificio è all'interno del comparto residenziale 168 b con i seguenti parametri Urbanistici: Sup. Lotto comparto 5.567 mq Sup.Coperta comparto attuale 1.480 mq Volume Totale comparto 9.858 mc Indice Fond. Prog. 2,20 mc/mq Vol.Massimo Insediabile comparto 12.247 mc indice di Fabbricabilità Lotto 3 mc/mq

Prezzo base d'asta: € 194.350,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1
Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 1 categoria C/2, Consistenza 77 mq e superficie catastale 85 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare è individuato nella zona B.2.2 Isolato 168 b del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011, integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28.01.2013. Con deliberazione di C.C. n. 32 del 07.08.2014 è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato per effetto della determinazione n. 2742/DG del 15.10.2014 emessa dalla direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna. L'edificio è all'interno del comparto residenziale 168 b con i seguenti parametri Urbanistici: Sup. Lotto comparto 5.567 mq Sup.Coperta comparto attuale 1.480 mq Volume Totale comparto 9.858 mc Indice

Fond. Prog. 2,20 mc/mq Vol.Massimo Insedibile comparto 12.247 mc indice di
Fabbricabilità Lotto 3 mc/mq

Prezzo base d'asta: € 51.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.350,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	169,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni attuali di conservazione dell'immobile possono essere considerate di medio livello, allineate all'età e al tipo di costruzione. Le condizioni sono favorite dal fatto che l'immobile non è di antica realizzazione.		
Descrizione:	Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E.U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 6 categoria C/1, Consistenza 153 mq e superficie catastale 169 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore titolare della ditta		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - Via Tirso,5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1590, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni attuali di conservazione dell'immobile possono essere considerate di medio livello, allineate all'età e al tipo di costruzione. Le condizioni sono favorite dal fatto che l'immobile non è di antica realizzazione.		
Descrizione:	Il Bene è ubicato nel comune di Siniscola in Via Tirso n.5. E' distinto al N.C E.U. Al foglio 37 mapp.le n.1590 Sub. 1 categoria C/2, Consistenza 77 mq e superficie catastale 85 mq Urbanisticamente ricade nella periferia Sud dell' abitato, "zona B2.2"-Sa Sedda, come da Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 2 del 22.03.2011 ed entrato in vigore il 06.11.2014. Nelle immediate vicinanze sono presenti soprattutto edifici residenziali e la Struttura poli-ambulatoriale ospedaliera di Siniscola. Sono presenti zone parcheggi a supporto delle varie abitazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore titolare della ditta

