

# TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



|   |  |
|---|--|
| Incarico.....                             | 1  |
| Premessa.....                             | 3  |
| Descrizione .....                         | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. Unico.....                       | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Stima / Formazione lotti .....            | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Riepilogo bando d'asta.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Schema riassuntivo.....                   | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Formalità da cancellare .....             | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |



In data 20/07/2024, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola(NU), email archnardelli@tiscali.it; architettonardelli@gmail.com PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 078 4877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 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) - Loc. Capo Comino Etfas snc (Coord. Geografiche: 40.54832, 9.78565)

## DESCRIZIONE

Il fabbricato ad uso commerciale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano nel vicino centro urbano di Siniscola (NU).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Capo Comino Etfas snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI. - CONTROLLO DI



AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA.  
La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Loc capo Comino Etfas  
08029 - Siniscola (NU)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquisito dal Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Siniscola (NU) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di atto di compravendita a rogito della Dr.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Nuoro, del giorno 30 luglio 2008, repertorio n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 01 agosto 2008 ai n.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la proprietà dell'immobile in oggetto. Le parti hanno dato atto che il terreno oggetto di vendita, riportato nel catasto terreni al foglio 53, mappale 1217 di ha 00.02.32, costituisce pertinenza dell'immobile principale di cui al Catasto Fabbricati al foglio 53, mappale 851, Sub 2. E' compresa nella suddetta vendita, la quota di comproprietà su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. L'immobile, di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997 e successivamente di Manutenzione Ordinaria del 23/11/2006.

## CONFINI

I lotti di terreno censiti al N.C.T. al foglio 53 del Comune di Siniscola (NU) su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, confinano a Nord ed a Ovest con il mappale 1202 e 1205 proprietà pro indivisa dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il mappale 1203 di proprietà del Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con il mappale 1209 proprietà pro indivisa dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il mappale 1218 di proprietà del Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con parte dei mappal 1204 e 1219 di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mappale 1206 di proprietà Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e mappale 1217 di proprietà società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri. L'immobile oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. al foglio 53 del Comune di Siniscola (NU), mappale 851, sub 2, confina per la parte sottostante con il mappale 851 sub 1 di proprietà del Sig.r Contu Andrea.

## CONSISTENZA

| Destinazione    | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negoziò         | 154,74 mq        | 167,67 mq        | 1,00         | 167,67 mq                | 3,53 m  | Terra |
| Magazzino       | 71,89 mq         | 79,44 mq         | 1,00         | 79,44 mq                 | 3,53 m  | Terra |
| Anti-Bagno      | 2,43 mq          | 3,34 mq          | 1,00         | 3,34 mq                  | 2,46 m  | Terra |
| Bagno           | 5,26 mq          | 6,64 mq          | 1,00         | 6,64 mq                  | 2,12 m  | Terra |
| Veranda Coperta | 84,75 mq         | 85,59 mq         | 0,30         | 25,68 mq                 | 0,00 m  | Terra |

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>282,77 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>282,77 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali  |
|------------------------------|---|---|
| Dal 25/01/1997 al 08/05/2007 | Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per l'area 1/1; Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario superficario per 1/2; Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario superficario per 1/2; | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 851, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 234 mq<br>Rendita € 2.610,38<br>Piano Terra |
| Dal 08/05/2007 al 30/07/2008 | Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/1;  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 851, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 234 mq<br>Rendita € 2.610,38<br>Piano Terra |
| Dal 30/07/2008 al 09/09/2024 | **** Omissis ****, con sede in Siniscola (NU), C.F. **** Omissis ****, Proprietà 1/1.   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53, Part. 851, Sub. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 234 mq<br>Rendita € 2.610,38<br>Piano Terra |

Ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Siniscola (NU) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Siniscola (NU) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il bene oggetto di pignoramento sito in Siniscola (NU), alla località "Capo Comino", distinto al N.C.E.U. al foglio 53, mappale 851, sub 2, Categoria C1, Cl.2, Cons. 234 mq, Rendita € 2.610,38, Piano Terra, è pervenuto da atto giudiziario di verbale di divisione a stralcio emesso dal Tribunale di Nuoro in data 27/06/2008, repertorio n. 702/2002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro in data 09 luglio 2008 ai n.ri 8161/5888, dal quale è derivata trascrizione di riconoscimento di proprietà, trascritta in data 09 luglio 2008 ai n.ri 8162/5889, nella quale le parti in causa della divisione, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Siniscola (NU) il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Siniscola (NU) il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno riconosciuto l'avvenuta usucapione dei terreni in oggetto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In seguito, con atto giudiziario di assegnazione a socio per scioglimento di società, emesso dal Tribunale di Nuoro in data 08 maggio 2007, repertorio n. 55, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro in data 21 febbraio 2008 ai n.ri 1943/1377, mediante il quale, il bene oggetto di pignoramento veniva assegnato in piena proprietà al Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In forza di atto di compravendita per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Nuoro del 30/07/2008 repertorio n° 74/57, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro in data 01 agosto 2008, mediante il quale, veniva venduto alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 53     | 851   | 2    |                     | C1        | 2      | 234 mq      |                      | 2610,38 € | Terra |          |

| Catasto terreni (CT) |            |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|------------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |            |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part.      | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 53                   | 1204 Parte |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
| 53                   | 1206 Parte |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
| 53                   | 1219 Parte |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che la U.I.U. è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siniscola (NU) in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) al Foglio 53, Mappale 851, Sub 2, Loc. Capo Comino, Piano T., Categoria C/1, Classe 2, metri quadrati 234, Superficie totali metri quadrati 219, Rendita Catastale Euro 2.610,38, in forza di scheda di costituzione del giorno 25 gennaio 1997, n. 96.1/1997.

Da una attentata analisi cartacea, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta allineato tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Si precisa però che i terreni sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto risultano censiti presso il Catasto Terreni al foglio 53, **mappale 1204 parte**, pascolo, classe 2, ha 00.03.36, in forza di frazionamento del giorno 16 gennaio 2007, pratica n. NU0003801 (n. 3801.1/2007) che ha soppresso il terreno al mappale 1093, così censito in forza del frazionamento del giorno 14 marzo 2003, pratica n. 1922 (n. 1922.1/2003) che ha soppresso il terreno al mappale 463, così censito come da impianto meccanografico del giorno 04 giugno 1985; al foglio 53, **mappale 1206 parte**, pascolo, classe 2, ha 00.03.68, in forza di frazionamento del giorno 16 gennaio 2007, pratica n. NU0003801 (n. 3801.1/2007) che ha soppresso il terreno al mappale 1098, così censito in forza del frazionamento del giorno 14 marzo 2003, pratica n. 1922 (n. 1922.1/2003) che ha soppresso il terreno al mappale 842, così censito in forza di frazionamento del giorno 13 gennaio 1997 n. 1/1956, che ha variato il terreno al mappale 464, così censito come da impianto meccanografico del giorno 04 giugno 1985; al foglio 53, **mappale 1219 parte**, pascolo, classe 2, ha 00.01.64, in forza di frazionamento del giorno 16 gennaio 2007, pratica n. NU0003801 (n. 3801.1/2007) che ha soppresso il terreno al mappale 1109, così censito in forza del frazionamento del giorno 14 marzo 2003, pratica n. 1922 (n. 1922.1/2003) che ha soppresso il terreno al mappale 464, così censito come da impianto meccanografico del giorno 04 giugno 1985 (vedi relazione notarile);



L' U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata è relativa, al piano terra del locale commerciale dovuta ad una variazione degli spazi interni, dalla mancanza dell'anti-bagno, dalla diversa collocazione di una finestra del vano magazzino, dalla presenza di una scala esterna nella parte posteriore del negozio di accesso alla pertinenza retrostante. L'intestatario corrisponde alla proprietà, ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) proprietaria (1/1), vedi relazione notarile.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare un tipo mappale per l'inserimento in mappa dell'immobile oggetto di pignoramento ed una variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento della planimetria.

## PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione: - BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA; - PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE; - CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

## PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia si trova in buon stato di conservazione, risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In fase di sopralluogo si è presentata la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Nuoro il 18/09/1983 in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mamoiada il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C. F. ./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che riferiscono di aver stipulato in data 12/03/2024 un contratto di locazione ad uso commerciale, a loro dire regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro, con decorrenza dal 01 Aprile 2024 (vedi allegato), tra la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha concesso in locazione il fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra della consistenza di mq 234 circa, censito al N.C.E.U. del Comune di Siniscola (NU) al foglio 53 mappale 851, sub 2, Cat. C/1, Classe 2, per una durata di anni 6 (più 6), con scadenza al 01 aprile 2030, salvo recessione delle parti di almeno dodici mesi prima della data di scadenza. (vedi allegato contratto di locazione).

Non risultano, gravanti sull' immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia si trova in buon stato di conservazione, risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale alla Società Biaemme S.R.L. In fase di sopralluogo si è presentata la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Nuoro il 18/09/1983 in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mamoiada il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C. F. ./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che riferiscono di aver stipulato in data 12/03/2024 un contratto di locazione ad uso commerciale, ne forniscono copia, a loro dire regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro, con decorrenza dal 01 Aprile 2024 (vedi allegato), tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha concesso in locazione il fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra della consistenza di mq 234 circa, censito al N.C.E.U. del Comune di Siniscola (NU) al foglio 53 mappale 851, sub 2, Cat. C/1, Classe 2, per una durata di anni

6 (più 6), con scadenza al 01 aprile 2030, salvo recessione delle parti di almeno dodici mesi prima della data di scadenza. (vedi allegato contratto di locazione).

Non risultano, gravanti sugli immobili pignorati, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, ne di altri vincoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile, ad uso commerciale, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a Sud dell'insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, zona turistica adiacente pianificata, nella fascia costiera di espansione turistica del Comune di Siniscola (NU), ed è costituito da un Piano Terra e terreno circostante con accesso dalla strada statale SS 125 Orientale Sarda. Il fabbricato commerciale è composto da un piano terra che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale, una veranda coperta antistante l'ingresso ai due locali con rampa e scale. Si accede al locale commerciale, con ingresso pedonale e carrabile, dalla strada statale SS125.

### MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell' edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale e tinteggiatura su tutti i lati con malta plastificata al quarzo di colore della gamma delle terre a più strati. L'interno del locale commerciale, oggetto del pignoramento, è con intonaco al civile con tinteggiatura con tempera lavabile a più strati.

- Caratteristiche generali e costruttive del fabbricato commerciale riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate continue in cemento armato;

La muratura portante è costituita in blocchi in cls prefabbricato dimensioni 25x30x40 cm con legante di malta cementizia, sostenuta internamente da pilastri e travi in c,a, alla quale è stata addossata una fila di mattoni forati, dimensioni 8x15x30 cm, lasciando un intercapedine di cm 4 riempita con lana di roccia, per l'isolamento termo-acustico interno dall'esterno ai fini del risparmio energetico, compresi intonaci. Le murature interne, "tramezzi", sono state realizzate con mattoni forati delle dimensioni 8x15x30 cm messi in opera con malta cementizia e intonacati al civile; Il solaio orizzontale ed inclinato è stato realizzato con travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e pignatte in laterizio cm 16x38x25, con solettina collaborante di cm 4 per uno spessore complessivo di cm 20, calcolato per un sovraccarico accidentale dikg400/mq. All'altezza del piano di posa dei solai, I travetti sono ancorati ai cordoli di coronamento in cemento armato saldati alle travi. La pavimentazione è costituita con mattonelle di gres ceramica monocottura di dimensioni 30x30cm, poggiate su una caldana di malta bastarda di spessore cm.5. Gli intonaci, sia interni che esterni, sono realizzati al civile con malta bastarda dosata a q.li 4,00 di calce e q-li 1,50 di cemento ed uno strato finale di 1mm di intonaco fine. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e laccato. Le vetrate sono in alluminio e provviste di serrande in ferro. Le porte interne sono in legno; Le acque chiare e lorde sono convogliate nella vicina fognatura pubblica; L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete pubblica esistente. L'accesso

pedonale e carrabile avviene dalla strada statale SS125 Orientale Sarda. La pavimentazione esterna davanti all'ingresso ed al lato del fabbricato risulta in terra mista a ghiaia.

**- Descrizione degli immobili pignorati:**

Fabbricato commerciale identificato al N.C.E.U. al Foglio 53 Mappale 851, Subalterno 2, Cat. C/1, Classe 2, Rendita euro 2.610,38, Consistenza 234 mq.

Lo stato di manutenzione è buono.

Lo schema distributivo prevede un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale commerciale. I pavimenti interni del locale commerciale, sono stati realizzati in piastrelle di gres monocolori di prima scelta, nella veranda antistante l'ingresso, nei gradini e nella rampa di collegamento con i parcheggi sono stati realizzati sempre in piastrelle di gres monocolori tipo cotto di media qualità. I battiscopa sono in listelli di ceramica della stessa gamma di colore dei pavimenti. I rivestimenti del servizio igienico con antibagno sono stati realizzati con piastrelle in ceramica di scarsa qualità. Le pareti interne sono conintonaci al civile e tinteggiate bianche. Le finestre sono in alluminio con coloritura chiara e vetro semplice, esternamente sono presenti infissi in metallo e saracinesche di colore chiaro, alcune finestre presentano delle inferriate in ferro. Le porte interne sono in legno del tipo semplice.

**- Gli Impianti:**

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici necessari.

L'impianto elettrico è del tipo sia sotto traccia per alcune parti, nel negozio, nel magazzino e nel servizio igienico, che distribuito esternamente, sfilabile, dentro tubo rigido, con scatole e frutti esterni e componibili, il tutto secondo norme CEI; la corrente elettrica collegata alla rete pubblica.

L'impianto igienico-sanitario è in normali condizioni.

L'impianto di acqua calda sanitaria non è presente.

Stato di occupazione

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030
- Scadenza disdetta: 01/04/2029
- Rilascio: 01/04/2030

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Attualmente non sussiste nessuna causa in corso per il rilascio.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In fase di sopralluogo si è presentata la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Nuoro il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mamoiada il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di rappresentante legale della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. ./P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che riferiscono di aver stipulato in data 12/03/2024 un contratto di locazione ad uso commerciale, a loro dire regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro, con decorrenza dal 01 Aprile 2024 (vedi allegato), tra la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha concesso in locazione il fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra della consistenza di mq 234 circa, censito al N.C.E.U. del Comune di Siniscola (NU) al foglio 53 mappale 851, sub 2, Cat. C/1, Classe 2, per una durata di anni 6 (più 6), con scadenza al 01 aprile 2030, salvo recessione delle parti di almeno dodici mesi prima della data di scadenza. (vedi allegato contratto di locazione).

Canone mensile per i primi tre anni: € 833,33 (euro ottocentotrentatre/33) annue

Canone mensile a partire del quarto anno: € 1600,00 (euro milleseicento/0) annue

Il corrispettivo della locazione è stato stabilito in complessive € 10.000,00 (diecimila/00 euro) annue, con rata mensile di € 833,33 (euro ottocentotrentatre/33), per i primi tre anni, a partire del quarto anno e per tutta la successiva durata del rapporto il canone sarà di € 19.000,00 (euro diciannovemila/00) con rata mensile di € 1600/00 (euro milleseicento/00), vedi contratto di locazione allegato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo   | Proprietà  | Atti  |  |   |                    |
|---|--|---|--|---|--------------------|
| Dal 21/10/1981 al 18/05/2007                    | Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** | <b>Atto di Compravendita</b>                    |  |   |                    |
|   |  | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>  | <b>Repertorio N°</b>  | <b>Raccolta N°</b> |
|   |  |   | 21/10/1981   | 9167  |                    |
|   |  | <b>Trascrizione</b>                             |  |   |                    |
|   |  | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>  | <b>Reg. gen.</b>  | <b>Reg. part.</b>  |
|   |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro | 17/11/1981   | 6750  | 5748               |
|   |  | <b>Registrazione</b>                            |  |   |                    |
|   |  | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>  | <b>Reg. N°</b>  | <b>Vol. N°</b>     |
|   |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro |  |   |                    |
|   |  | Dal 18/05/2007 al 27/06/2008                    | Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/2;<br>Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** | <b>Atto Giudiziario Verbale di Divisione</b><br><b>dalla quale è derivata Trascrizione di Riconoscimento di Proprietà</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>  |   |  | <b>Repertorio N°</b>  | <b>Raccolta N°</b> |
| Tribunale di Nuoro                              | 18/05/2007   |   |  | 55  | 04                 |
| <b>Trascrizione</b>                             |  |   |  |   |                    |
| <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>  |   |  | <b>Reg. gen.</b>  | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro | 21/02/2008   |   |  | 1943  | 1377               |
| <b>Registrazione</b>                            |  |   |  |   |                    |
| <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>  |   |  | <b>Reg. N°</b>  | <b>Vol. N°</b>     |
| Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro |  |   |  |   |                    |
| Dal 27/06/2008 al 30/07/2008                    | Sig.r **** Omissis ****, nato a Siniscola (NU) il **** Omissis ****, C.F. ****   |   |  | <b>Riconoscimento di Proprietà</b>  |                    |
|   |  | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>  | <b>Repertorio N°</b>  | <b>Raccolta N°</b> |

Firmato Da: NARDELLI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20ffa4

|  |   |               |                      |                    |
|--|---|---------------|----------------------|--------------------|
| Omissis ****, proprietario per 1/1;        | Tribunale di Nuoro                              | 27/06/2008    | 702                  | 2002               |
|  | <b>Trascrizione</b>                             |               |                      |                    |
|  | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>   | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro | 09/07/2008    | 8161                 | 5888               |
|  | <b>Registrazione</b>                            |               |                      |                    |
|  | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>   | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro |               |                      |                    |
| Dal <b>30/07/2008</b> al <b>09/09/2024</b> | <b>Atto di Compravendita</b>                    |               |                      |                    |
|  | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>   | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  | Notaio Cristina Puligheddu                      | 30/06/2008    | 74                   | 57                 |
|  | <b>Trascrizione</b>                             |               |                      |                    |
|  | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>   | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro | 01/08/2008    | 9265                 | 6737               |
|  | <b>Registrazione</b>                            |               |                      |                    |
|  |   | <b>Presso</b> | <b>Data</b>          | <b>Reg. N°</b>     |
|  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro |               |                      |                    |

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.

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Nuoro il 01/08/2008  
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 1551  
Quota: 1/1  
Importo: € 780.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 390.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/07/2008  
N° repertorio: 75  
N° raccolta: 58
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 17/03/2015  
Reg. gen. 2302 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 73.476,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 36.738,20

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo Cautelare**  
Trascritto a Nuoro il 02/05/2024  
Reg. gen. 4866 - Reg. part. 4116  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU). Questo è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997 e successivamente di Manutenzione Ordinaria del 23/11/2006.

Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Siniscola (NU) nella zona omogenea E3a. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone E3a del Comune di Siniscola (NU).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile pignorato è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997: " Progetto per la sanatoria e completamento di una discoteca e dei soprastanti locali commerciali in loc. "Salina Manna" a Capo Comino ". In seguito oggetto di Manutenzione Ordinaria del 23/11/2006: "Autorizzazione per manutenzione ordinaria di un fabbricato adibito a negozio in loc. Capo Comino". Nel 2009 è stata concessa l'Agibilità per quanto concerne il locale commerciale adibito a negozio al piano terra.

Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997. La difformità riscontrata è relativa, al piano terra del fabbricato commerciale dovuta ad una variazione degli spazi interni, dalla nuova realizzazione di un bagno esterno e anti-bagno all'interno del vano magazzino, diversa dimensione delle finestre lato destro e posteriore del negozio, realizzazione di una rampa di collegamento con la veranda anteriore d'ingresso e la realizzazione di una scala di accesso retrostante al negozio di comunicazione con l'area di pertinenza. La veranda anteriore risulta di dimensione più larga e coperta da una tettoia. Si rileva inoltre una discordanza tra la planimetria catastale e quella concessionata, infatti la difformità riscontrata è relativa, al piano terra del locale commerciale dovuta ad una variazione degli spazi interni, dalla mancanza dell'anti-bagno, dalla diversa collocazione di una finestra del vano magazzino, dalla presenza di una scala esterna nella parte posteriore del negozio di accesso alla pertinenza retrostante. La veranda anteriore risulta di dimensione più larga e coperta da una tettoia.

L'intestatario corrisponde alla proprietà, in quanto l'unica proprietaria (1/1) risulta la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vedi relazione notarile.

Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Siniscola (NU) nella zona omogenea E3a, per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone E3a del Comune di Siniscola (NU).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nonché alla planimetria catastale, mediante rilievo metrico, si sono rilevate le seguenti difformità urbanistiche non presenti nella Concessione in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997. La difformità riscontrata è relativa, al piano terra del locale commerciale, ad una variazione degli spazi interni, dalla nuova realizzazione esterna del bagno e dell'anti-bagno all'interno del vano magazzino, ad una diversa dimensione delle finestre lato destro e posteriore del negozio, alla realizzazione di una rampa di collegamento con la veranda anteriore d'ingresso e alla realizzazione di una scala di accesso retrostante al negozio, di comunicazione con l'area di pertinenza. La veranda anteriore risulta di dimensione più larga e coperta da una tettoia. Si rileva inoltre una discordanza tra la planimetria catastale e quella concessionata, infatti la difformità riscontrata è relativa, al piano terra del locale commerciale dovuta ad una variazione degli spazi interni,



dalla mancanza dell'anti-bagno, dalla diversa collocazione di una finestra del vano magazzino, dalla presenza di una scala esterna nella parte posteriore del negozio di accesso alla pertinenza retrostante. La veranda anteriore risulta di dimensione più larga e coperta da una tettoia. Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi la diversa distribuzione interna e l'abuso edilizio relativo alla diversa dimensione della veranda e dalla presenza della copertura di una rampa e delle scale di collegamento. Successivamente si dovrà provvedere alla richiesta del nuovo certificato di agibilità con nuovo accatastamento. Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, della pratica per l'agibilità e del nuovo accatastamento.

**Calcolato a Forfait = € 5.500,00;**

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativi al C.F. foglio 53, Mappale 851, sub 2, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Capo Comino Etfas snc  
Il fabbricato ad uso commerciale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano nel vicino centro urbano di Siniscola (NU).

**Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 851, Sub. 2, Categoria C1; al Catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1204 parte - Fg. 53, Part. 1206 parte - Fg. 53, Part. 1219 parte.**

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

**Valore di stima del bene: € 565.540,00**

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile degli immobili oggetto di pignoramento risulta quanto sopra. Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale<br>Siniscola (NU) - Loc. Capo Comino Etfas snc | 282,77 mq                | 2.000,00 €/mq   | € 565.540,00       | 100,00%          | € 565.540,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 565.540,00 |

**A = € 565.540,00**

**CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:**

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

**B = Calcolato a Forfait = € 5.500,00;**

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare è dato dalla differenza dei valori:

**C VALORE U. I. = (A - B) C = € 565.540,00 - € 5.500,00 = € 560.040,00**

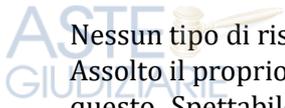
**In cifra tonda D = € 560.000,00**

**VALORE U.I. = € 560.000,00 euro cinquecentosessantamila/00 In cifra tonda).**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

**Valore di stima del bene: € 560.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siniscola, li 17/02/2018

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.

Siniscola, li 19/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nardelli Vincenzo



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Siniscola (NU);
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Siniscola (NU) al fg 53, particella 851, sub 2;
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui agli immobili: Concessioni Edilizie; inquadramento fabbricati strumento urbanistico vigente Comune di Siniscola (NU);
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato con relativa planimetria;
- ✓ N° 5 - Planimetria rilievo;
- ✓ N° 6 - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.;
- ✓ N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 8 - Contratto di Locazione;
- ✓ N° 9 - Verbale di Conciliazione;
- ✓ N° 10 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 11 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 22/2024;



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Siniscola (NU) - Loc. Capo Comino Etfas snc  
Il fabbricato ad uso commerciale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano nel vicino centro urbano di Siniscola (NU). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 851, Sub. 2, Categoria C1; al Catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1204 parte - Fg. 53, Part. 1206 parte - Fg. 53, Part. 1219 parte; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU). Questo è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica N° 2 del 14/01/1997 e successivamente di Manutenzione Ordinaria del 23/11/2006. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Siniscola (NU) nella zona omogenea E3a. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone E3a del Comune di Siniscola (NU).



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Siniscola (NU) - Loc. Capo Comino snc   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 851, Sub. 2, Categoria C1 Cons. 234 mq, Rendita € 2.610,38, Piano Terra<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1204 parte - Fg. 53, Part. 1206 parte - Fg. 53, Part. 1219 parte;   | <b>Superficie</b> | 282,77 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto della presente perizia risulta locato con un contratto di locazione ad uso commerciale alla **** Omissis ****. In fase di sopralluogo si è presentata la Sig.ra **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nata a Nuoro il **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della Società **** Omissis ****, C.F./P.IVA 01266410917, il Sig.r **** Omissis ****, nato a Mamoiada il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in qualità di rappresentante legale della Società **** Omissis **** /P.IVA **** Omissis ****, che riferiscono di aver stipulato in data 12/03/2024 un contratto di locazione ad uso commerciale, a loro dire regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate di Nuoro, con decorrenza dal 01 Aprile 2024 (vedi allegato), tra la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis ****, che ha concesso in locazione il fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra della consistenza di mq 234 circa, censito al N.C.E.U. del Comune di Siniscola (NU) al foglio 53 mappale 851, sub 2, Cat. C/1, Classe 2, per una durata di anni 6 (più 6), con scadenza al 01 aprile 2030, salvo recessione delle parti di almeno dodici mesi prima della data di scadenza. (vedi allegato contratto di locazione). Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite alla edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il fabbricato ad uso commerciale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Siniscola (NU) in loc. "Capo Comino", a sud dell' insediamento turistico di S'Ena e Sa Chitta, adiacente ad una zona turistica pianificata, con accesso dalla strada statale SS 125. Questo è composto da un piano terra con locale ad uso commerciale, che comprende un locale negozio, un magazzino, un servizio igienico con antibagno per il personale ed una veranda coperta antistante l'accesso al locale. La zona di ubicazione dell'immobile si trova lungo la strada statale SS 125 direzione Sud dal centro urbano di Siniscola (NU), l'area è a prevalente destinazione residenziale, commerciale ed agricola. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano nel vicino centro urbano di Siniscola (NU).  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |                   |           |

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Nuoro il 01/08/2008  
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 1551  
Quota: 1/1  
Importo: € 780.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 390.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/07/2008  
N° repertorio: 75  
N° raccolta: 58
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 17/03/2015  
Reg. gen. 2302 - Reg. part. 225  
Quota: 1/1  
Importo: € 73.476,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 36.738,20

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo Cautelare**  
Trascritto a Nuoro il 02/05/2024  
Reg. gen. 4866 - Reg. part. 4116  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

