

## TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Manuela Rita, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	11
Precisazioni .....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	22
Patti .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23

Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3.....	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali.....	34
Patti.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4.....	41
Descrizione.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Presente in atti la certificazione notarile del Dott. Francesco Saia, Notaio in Aosta del 07/12/2022.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T.....	43
Titolarità.....	44

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	44
Confini .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	45
Consistenza .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	50
Dati Catastali.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	51
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	51
Patti .....	52
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	52
Stato conservativo .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	54

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	55
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	55
Stato di occupazione.....	56
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	56
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	56
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	56
Provenienze Ventennali.....	57
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	60
Formalità pregiudizievoli.....	62
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	62
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	63
Normativa urbanistica.....	63
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	63
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	65
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	66
Regolarità edilizia.....	68
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	68
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	68
Vincoli od oneri condominiali .....	70
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	70
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	70
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	70
Stima / Formazione lotti.....	71
<b>Lotto 1</b> .....	71
<b>Lotto 2</b> .....	74
<b>Lotto 3</b> .....	77

<b>Lotto 4</b> .....	80
Riepilogo bando d'asta .....	88
<b>Lotto 1</b> .....	88
<b>Lotto 2</b> .....	89
<b>Lotto 3</b> .....	90
<b>Lotto 4</b> .....	92
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.....	96
<b>Lotto 1</b> .....	96
<b>Lotto 2</b> .....	97
<b>Lotto 3</b> .....	98
<b>Lotto 4</b> .....	99
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	102
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.82, piano 1° .....	102
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T .....	102
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T .....	102
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	103
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu .....	103
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T .....	103

All'udienza del 06/06/2024, il sottoscritto Arch. Porcu Manuela Rita, con studio in via \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* 08100 - Nuoro (NU), e.mail manuelarip@tiscali.it, PEC manuelarita.porcu@archiworldpec.it, Tel. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, Fax 178 6039518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.82, piano 1°

(Coord. Geografiche: 40.57017124520485, 9.688828435070928)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T

(Coord. Geografiche: 40.57017124520485, 9.688828435070928)

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T

(Coord. Geografiche: 40.57017124520485, 9.688828435070928)

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

(Coord. Geografiche: 40.58430, 9.71022)

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

(Coord. Geografiche: 40°35'01.9"N 9°42'40.0"E)

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T

(Coord. Geografiche: 40.58430, 9.71022)



LOTTO 1



Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n. 82, piano 1°

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8 Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da cancello posto su pubblica via in comune ad altri beni e da una scala esterna di proprietà. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.14, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 7,5, per una superficie catastale di 147 mq (142 escluse aree esterne), ed una Rendita di Euro 581,01. Si sviluppa su un unico livello al piano 1° ed ultimo, per una superficie commerciale di complessivi 154,83 mq ed è composto da ingresso, un ampio living con soggiorno e pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, due ampie camere, un ripostiglio, ed una veranda. In generale l'immobile risulta da riammodernare; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

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.

Presente in atti la certificazione notarile del Dott. Francesco Saia, Notaio in Aosta del 07/12/2022.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.

- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

## CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto confina con via Alessandro Volta, con la F.37 Part. 1249, strada (F.37 Part.2593), salvo altri.

Nello specifico l'appartamento censito al NCEU F. 37 Part. 1668 sub.14 confina con il sub.11, parti comuni ai subb. 11 e 17, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento SUL	0,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	1°
Ingresso	6,78 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,57 m	1°
Soggiorno/pranzo	38,10 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,80 m	1°
Cucina	19,25 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,84 m	1°
Bagno 1	4,50 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,67 m	1°
Bagno 2	6,01 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,68 m	1°
Disimpegno 1	5,61 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,00 m	1°
Disimpegno 2	6,45 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,00 m	1°
Camera 1	17,63 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,87 m	1°
Camera 2	12,14 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,79 m	1°
Ripostiglio	6,87 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,75 m	1°
Veranda 1 (porz. chiusa)	0,00 mq	7,65 mq	0,60	4,59 mq	2,86 m	1°
Veranda 2 (con accesso da cucina)	0,00 mq	4,39 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	1°
Scala esterna (proiez. orizz.)	0,00 mq	11,43 mq	0,10	1,14 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				152,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura; i costi di frazionamento e divisione degli impianti ridurrebbe notevolmente il valore del bene. Oltretutto il bene è dotato di un unico accesso, che risulterebbe in comune.

Le superfici come sopra riportate sono state calcolate a seguito di rilievo in funzione della stima economica del bene. Si evidenzia che l'immobile è occupato da vari oggetti ed arredi per cui non sempre è stato possibile eseguire misurazioni con la massima precisione, si valuti una tolleranza del 2%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 481, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1. **** Omissis**** 2. **** Omissis**** 3. **** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 581,01 Piano 1
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	1. **** Omissis****.	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 14 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 581,01 Piano 1

Si allega visura storica catastale per maggiori dettagli sulle molteplici variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella.

## 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	1668	14		A2	6	7,5 vani	147 mq	581,01 €	1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	1668				EU		00 12 38				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sebbene in linea generale la planimetria riporti lo stato dei luoghi, questo presenta una variazione interna nella cucina rispetto alla planimetria catastale nella quale vi è rappresentata una piccola dispensa, che invece in fase di sopralluogo non è stata rilevata. Inoltre, una porzione della veranda è stata chiusa mediante delle finestre ed una struttura leggera metallica. Tale chiusura non è rappresentata nella planimetria. I costi di variazione planimetrica verranno considerati in fase di valutazione economica del bene.

### PRECISAZIONI

La presente procedura RGE 34/2020 è riunita alla RGE 56/2022.

Si riporta di seguito la trascrizione relativa alla procedura esecutiva RGE n.34/2020 del Tribunale di Nuoro, che come da Annotazione n. 659 del 13/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI), gravava unicamente sul bene al NCEU F.37 Part. 1668 Sub. 17, trasferito mediante atto giudiziario: TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 - Registro Particolare 7353 Registro Generale 8740, TRIBUNALE DI NUORO Repertorio 118/2024 del 11/07/2024 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

Pertanto tale bene, censito al NCEU F.37 Part. 1668 Sub. 17, risulta escluso dalla presente procedura. (Annotazione n. 660 del 13/08/2024 - RESTRIZIONE DI BENI. Trascrizione del 02/11/2022 - Registro Particolare 10097 Registro Generale 12411. Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 430 del 23/08/2022 (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)

Il medesimo bene risultava pignorato tramite:

Trascrizione da Verbale di Pignoramento

Trascritto a Nuoro il 09/10/2020 Reg. gen. 8736 - Reg. part. 6972

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.

### PATTI

Non conosciuti.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta datato ma funzionale. Anche gli impianti presenti, benché funzionanti, sono da riammodernare. Di recente è stato ristrutturato uno dei due bagni con la sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti.

### PARTI COMUNI

Al bene in oggetto posto al piano 1°, si perviene da scala esterna di proprietà (indicata nella planimetria catastale) con accesso dalla pubblica via A. Volta n.82 (già via Cedrino snc), mediante passaggio ed ingresso comune ad altri beni. Il bene ha pertanto tale passaggio in comune ad altri subalterni. Il fabbricato rispetto alla

strada è recintato da un muretto in blocchi intonacato e tinteggiato e l'accesso è costituito da un cancelletto metallico. Pertanto l'immobile in oggetto ha in comune ad altri beni l'ingresso dalla via Volta ed il passaggio che conduce alla scala esterna di proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non conosciuti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Fondazioni** del fabbricato del tipo continuo;

**Esposizione:** prospetto principale su via Volta esposto a Sud;

**Altezza interna utile:** variabile a motivo della presenza del tetto a falde, nei vani principali mai al di sotto di H 2,70m; sono state riportate le altezze medie di ogni singolo vano nella tabella riassuntiva;

**Str. verticali:** struttura in c.a. pilastri e travi;

**Solai:** del tipo misto; falda inclinata in c.a. da mantenere per il degrado dei ferri dell'armatura nelle parti a sbalzo;

**Copertura:** a falde con gronda e discendenti;

**Manto di copertura:** coppi in laterizio, impermeabilizzato;

**Pareti esterne ed interne:** intonacate e tinteggiate; esterni in laterizio e cls, interni da 8 cm in muratura di mattoni pieni; facciate da mantenere (cornici e falde copertura);

**Pavimentazione interna:** monocottura;

**Infissi esterni ed interni:** finestre e portefinestre con ante al battente in legno e vetro semplice, porte tamburate; avvolgibili in pvc;

**Volte:** intonacate; si evidenzia qualche traccia di infiltrazione dalla copertura;

**Scale esterne:** in cls armato con rivestimento in mattonelle di cotto;

**Impianto:** elettrico (sottotraccia a 220 V) ed idrico datati ma funzionanti; termico centralizzato con caldaia a gasolio disMESSA; i termosifoni risultano tuttavia ancora in opera; sono presenti due pompe di calore;

**Altri impianti:** è presente una stufa a legna in cucina ed un camino nel soggiorno;

**Posto auto:** non presente, ma la zona consente ampia disponibilità di parcheggi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*, dalla moglie e da un figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro		5	668
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1.**** Omissis**** 2.**** Omissis**** 3.**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro	27/04/2006	87	914
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974 Rep. 753 Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il **03.02.2021** ai n.ri 920/718.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014.

La **Zona B2.2** comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu.

Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea.

Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture.

Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e la tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati.

### NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2

**Destinazione d'uso:** residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizi alla residenza;

**Operazioni edilizie consentite:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Distanza dall'asse stradale:** edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri;

**Distanza tra gli edifici:** gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate;

**Altezza massima degli edifici:** l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte;

**Coperture:** tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Viabilità:** la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici.

L'isolato n. 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud.

Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

## 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 non risulta agibile. Le pratiche relative al Sub.14 sono delineate in grassetto ai punti 1).2).6).7).

Il fabbricato ubicato in zona B del PUC di Siniscola, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

**1) Licenza Edilizia n.7 del 1974 - Commissione edilizia n.1 del 15.01.1974**, per la costruzione di un locale da adibire a deposito di fiori, la domanda venne presentata dalla sig.ra Bomboi Lucia (madre dell'esecutato).

Nel 1976 l'edificio venne adibito ad una abitazione.

**2) Concessione edilizia in sanatoria n.63 del 1996, Condono L.47/1985, LR 23/85.** Presentato per tutto il fabbricato.

3) Autorizzazione edilizia n.50/1997, realizzazione della copertura modulare (beni al piano Terra - Magazzino).

4) Autorizzazione edilizia n.03/2003, cambio di destinazione d'uso (Sub.17), per lo stesso è presente un certificato di agibilità Prot. 6746/R/03.

5) Autorizzazione edilizia n.106/2007 del 15/06/2007. Prat. n.300/07 autorizzazione n.106/07 (Scia). Lavori di manutenzione straordinaria di un locale commerciale F.37 Mapp. 481 sub. 12 e 16;

**6) Piano Casa - Ampliamento per chiusura veranda** mediante pratica - SUAPE 284133 - PIANO CASA, autorizzata con Prov. Unico n.74 del 27/08/2021 Prot. 19566 (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1).

**7) CILA n. 177/2022 Prot. 10916 - Pratica Suape 430846** - Efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 DL 34/2020 (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1). I lavori di efficientamento non hanno avuto seguito.

- Sia nella planimetria catastale che nelle planimetrie relative alle autorizzazioni è presente in cucina un piccolo vano adibito a dispensa. Tale vano non è stato rilevato in fase di sopralluogo. La difformità, di lieve entità, risulta una variazione distributiva interna, conformizzabile per opere interne. Un'ulteriore difformità riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale, presentabile con la pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, in cui necessita, oltre rappresentare la mancanza della dispensa, rilevare la porzione di veranda che è stata chiusa con la pratica SUAPE 284133, Prov. Unico n.74 del 27/08/2021, non attualmente rappresentata (es. a ripostiglio).

#### **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.

Nella valutazione economica si prenderanno in considerazione le spese necessarie alla conformizzazione delle difformità rilevate, mediante l'utilizzo anche di coefficienti di deprezzamento opportunamente definiti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---



Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T

## DESCRIZIONE

Il capannone ad uso magazzino, oggetto della presente perizia, è ubicato in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada interna al lotto accessibile dalla pubblica via Volta snc, in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.18, Cat. C/2, Cl.1, per una superficie catastale complessiva di 150mq (135mq esclusa area esterna), ed una Rendita di Euro 209,16. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 150 mq ca. ed è composto da un ampio locale indiviso, un bagno, un ripostiglio ed uno spazio cortile, antistante l'ingresso, spesso adibito a parcheggio. In generale l'immobile risulta in normale stato conservativo; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti (elettrico ed idrico).

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.

Presente in atti la certificazione notarile del Dott. Francesco Saia, Notaio in Aosta del 07/12/2022.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.

- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

## CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto confina con via Alessandro Volta, con la F.37 Part. 1249, strada (F.37 Part.2593), salvo altri.

Nello specifico il bene censito al NCEU F. 37 Part. 1668 sub.18 confina con il sub.17, il sub.19, salvo altri. Esiste tra i Sub.18 e Sub. 17 (altra ditta) un collegamento funzionale mediante vano porta e scale di accesso ubicate internamente al Sub.18. Inoltre, in fase di sopralluogo è stato rilevato anche un collegamento a livello con la porzione definita al Sub.19 (stessa ditta), valutata nella presente procedura al Lotto 3.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino SUL	118,98 mq	141,87 mq	1	141,87 mq	3,40 m	T
Bagno	2,92 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,71 m	T
Ripostiglio	9,25 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,99 m	T
Cortile	0,00 mq	44,98 mq	0,20	9,00 mq	4,89 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra riportate sono state calcolate a seguito di rilievo in funzione della stima economica del bene. Si evidenzia che l'immobile è occupato da vari oggetti ed arredi per cui non sempre è stato possibile eseguire misurazioni con la massima precisione, si valuti una tolleranza del 2%.

Nel cortile è presente una tettoia di cui l'altezza media è H 4.89. Trattandosi di un resede coperto si attribuisce un coefficiente pari a 0.20. L'altezza interna del magazzino al colmo è pari ad H 4.36 m, in tabella è stata riportata l'altezza minima della copertura a capanna.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 481, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 138 mq Piano T
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1. **** Omissis**** 2. **** Omissis**** 3. **** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 16 Categoria C2 Cl.3, Cons. 142 mq Rendita € 308,02 Piano T
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 18 Categoria C2 Cl.1, Cons. 135 mq Superficie catastale 150 mq Rendita € 209,16 Piano T

Si allega visura storica catastale per maggiori dettagli sulle molteplici variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella.

## 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	1668	18		C2	1	135mq	150 mq	209,16 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	1668				EU		00 12 38				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sebbene in linea generale la planimetria riporti lo stato dei luoghi, questo presenta una variazione interna nel salone del magazzino dove è ubicato oltre al bagno un ripostiglio (quest'ultimo non rappresentato in planimetria), e le scale di collegamento al Sub.17.



Trattandosi, il Sub.17, di immobile appartenente ad altra ditta, tale collegamento funzionale risulterà da rimuovere, o da tamponare il vano porta di collegamento.

## PATTI

---

Non conosciuti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il locale adibito a magazzino è ubicato in via A. Volta snc, con accesso laterale da corte di pertinenza, anch'essa coperta; l'ingresso è rialzato e collegato esternamente da una scala in legno (5 scalini) con un dislivello di piano di circa H90cm; tale ballatoio o corridoio di ingresso è largo 1,10cm. Nel cortile sono posizionate delle nicchie per contatori o impianti (al momento del sopralluogo non si sono reperite le chiavi per poterne verificare l'utilizzo). Il magazzino risulta in normale stato d'uso ed è costituito da un grande locale, illuminato da ampie finestre laterali ubicate a Nord ed a Sud, con pavimentazione liscia e colorata in microcemento. Le finestre sono in alluminio con altezza da terra pari a 2.00m, mentre le ampie serrande scorrevoli di accesso sono in acciaio zincato e pannelli in pvc. La struttura è in travi e pilastri in acciaio, con copertura a capanna in pannelli modulari del tipo a sandwich. La copertura è inoltre dotata di gronde e discendenti. Internamente il locale è collegato sia al sub.17 appartenente ad altra ditta (da scala per un dislivello di ca. H 70cm), che allo stesso livello ad un locale edificato nell'area distinta al Sub.19, diviso da questo dalla una chiusura scorrevole con pannellatura in acciaio zincato e materiale plastico. Nell'ampio locale di 119 mq ca. vi si trova un bagno di 2.92 mq ed un ripostiglio di 9.25 mq quest'ultimo realizzato con pareti in cartongesso; entrambi questi locali hanno una copertura realizzata in travetti di legno. Il bene è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in normale stato di manutenzione. Anche gli impianti presenti, elettrico su canalizzazione a vista e quello idrico, sono funzionanti.

## PARTI COMUNI

---

Al bene in oggetto posto al piano T, si perviene da strada laterale tramite un resede utilizzato a parcheggio. Tale strada interna al lotto da accesso ad altri beni come ad esempio al Sub.19. Il bene in oggetto identificato al Sub. 18 ha inoltre un collegamento funzionale interno con il Sub.17 (altra ditta).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non conosciuti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Fondazioni:** plinti in cls armato inseriti nelle fondazioni continue, per il posizionamento dei pilastri in acciaio zincato;

**Esposizione:** su tre lati (Sud, Est, Nord);

**Altezza interna minima:** h.3.38 m

**Str. verticali:** in normale stato conservativo; pilastri e travi in acciaio zincato.

**Solai:** di copertura prefabbricato (sandwich); solai in legno negli ambienti secondari (bagno e ripostiglio);

**Copertura:** a doppia falda o capanna, in pannelli prefabbricati dotati di gronda e discendenti.

**Manto di copertura:** in pannelli sandwich isolanti in poliuretano espanso (o fibra minerale) per garantire un certo grado di isolamento termico, acustico, tenuta all'aria e resistenza al fuoco (i pannelli sandwich da copertura o da parete sono composti da un supporto in profilato metallico e da uno strato isolante).

**Pareti esterne ed interne:** intonacate e tinteggiate;

**Pavimentazione interna:** microcemento stagiato; monocottura nel bagno;

**Infissi esterni ed interni:** finestre in alluminio e vetro semplice; porte scorrevoli in acciaio zincato e pvc; porte al battente tamburate;

**Scale:** interne di collegamento in muratura, ed esterne in legno;

**Impianto** elettrico, idrico, termico, altri impianti: su canalizzazioni a vista (a 220 V); impianto idrico nel bagno con presenza di aspiratore. Il locale a motivo dell'uso a magazzino è privo di riscaldamento o climatizzazione.

**Terreno esclusivo:** resede esterna a cortile, coperta da medesima tipologia di copertura presente negli ambienti interni. Le dimensioni del cortile esterno, associato catastalmente con graffatura al Sub.18, consente il parcheggio di una autovettura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in uso al debitore \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro		5	668
		Dichiarazione di successione			
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1.**** Omissis****, 2.**** Omissis****, 3.**** Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro	27/04/2006	87	914
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****		14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974 Rep. 753, Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il **03.02.2021** ai n.ri 920/718.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Nuoro il 02/11/2022  
Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097  
Quota: 1000/1000  
A favore \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014.

La **Zona B2.2** comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu.

Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea.

Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture.

Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e la tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati.

### NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2

**Destinazione d'uso:** residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizi alla residenza;

**Operazioni edilizie consentite:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Distanza dall'asse stradale:** edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri;

**Distanza tra gli edifici:** gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate;

**Altezza massima degli edifici:** l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte;

**Coperture:** tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Viabilità:** la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici.

L'isolato n. 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud. Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le pratiche relative al **Sub.18** sono delineate in grassetto ai punti **1).2).3).5).**

Il fabbricato ubicato in zona B del PUC di Siniscola, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

**1) Licenza Edilizia n.7 del 1974** - Commissione edilizia n.1 del 15.01.1974, per la costruzione di un locale da adibire a deposito di fiori, la domanda venne presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (madre dell'esecutato).

Nel 1976 l'edificio venne adibito ad una abitazione.

**2) Concessione edilizia in sanatoria n.63 del 1996**, Condono L.47/1985. Presentata per l'intero fabbricato.

**3) Autorizzazione edilizia n.50/1997**, realizzazione della copertura modulare (Sub.18).

4) Autorizzazione edilizia n.03/2003, cambio di destinazione d'uso (Sub.17) per lo stesso è presente un certificato di agibilità Prot. 6746/R/03.

**5) Autorizzazione edilizia n.106/2007 del 15/06/2007**. Prat. n.300/07 autorizzazione n.106/07 (Scia). Lavori di manutenzione straordinaria di un locale commerciale F.37 Mapp. 481 sub. 12 e 16 (attuali Sub.17 e Sub.18);

6) Piano Casa - Ampliamento per chiusura veranda (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1) - SUAPE 284133 - PIANO CASA\_Prov\_unico\_n. 74 del 27/08/2021 Prot. 19566, L.R. 8

7) CILA n. 177/2022 Prot.10916 - Pratica Suape 430846 - Efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 DL 34/2020 (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1).

## 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.

Difficoltà urbanistico edilizie riscontrate:

Variazioni interne

- Realizzazione di una scala interna di collegamento tra i Subb.17 e 18;
- Realizzazione di un servizio igienico e di un ripostiglio;
- Rilevata una differenza dimensionale interna in decremento di circa - 4,56mq, salvo ulteriori verifiche; inoltre è stata rilevata una difficoltà di altezza minima Hmin progetto 3,00m (Rif. Aut. n.50/1997) - Hmin rilevata 3,38m che genera un incremento volumetrico. Al colmo la differenza tra progetto e rilievo è di 0,36cm.
- Difficoltà catastali: mancata rappresentazione del ripostiglio e delle scale (sebbene questo collegamento col Sub.17 debba essere chiuso).

Variazioni esterne

- Realizzazione di sistemazioni esterne (scale in legno e passerella per dislivello).

Sono conformizzabili le opere interne in variazione alla disposizione dei locali, nel rispetto delle prescrizioni dimensionali da Regolamento Edilizio;

Non sono conformizzabili ordinariamente tutte le opere in ampliamento in contrasto con gli strumenti urbanistici (es. incrementi volumetrica e superficie in esubero ai parametri di riferimento del PUC), che superino le tolleranze come da prescrizioni di legge.

### **Principali riferimenti normativi per sanatoria straordinaria**

*L'Art. 46 comma 5 DPR 380/01, recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

*Ovvero potrebbe attuarsi, previa verifica, un condono edilizio tardivo, entro 120 giorni.*

*Nota. "Tra le varie possibilità di regolarizzare un immobile aggiudicato all'asta (per procedure concorsuali o personali) prendiamo quella del condono edilizio tardivo, previsto dall'articolo 40 comma 6 Legge 47/85, in versione vigente: nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

*Dalla disposizione emergono ulteriori presupposti essenziali per accedere alla speciale possibilità di presentazione tardiva dell'istanza di condono edilizio, da sommare a quelli normalmente previsti per la normale procedura di condono:*

- presentazione entro 120 gg dall'atto di trasferimento;
- ragioni di credito formatesi prima dell'entrata in vigore della legge di condono;

*La norma in esame è di stretta interpretazione perché ampliativa dell'ambito di applicazione di una disciplina già di per sé eccezionale, impone all'istante di provare in modo rigoroso i presupposti della sua applicazione.*



Pertanto quando il soggetto aggiudicatario intenda presentare domanda di condono edilizio tardiva con la predetta norma, dovrà dimostrare accuratamente i vari presupposti.

Presentazione entro 120 giorni dall'atto di trasferimento:

*Appare evidente che la procedura ammessa dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, in coerenza con il carattere generale ed "a regime", della disciplina sul Condono edilizio, contempla il caso di beni acquisiti nell'ambito di "procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali".*

*Da una parte vengono esclusi gli atti di trasferimento di immobili "abusivamente" realizzati dal regime della nullità "formale" previsto dal medesimo articolo, dall'altra parte qualora siano presenti le condizioni prescritte dall'ordinaria procedura sanante con Accertamento di conformità ex articolo 36 TUE con relativa domanda presentata (comunque) entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*

*Tuttavia si può affermare che decorsi inutilmente 120 giorni da tale termine, non viene preclusa comunque la possibilità di presentare l'ordinaria procedura di sanatoria edilizia ammessa dall'articolo 30 DPR 380/01 (nel rispetto di tutti i relativi presupposti)".*

Viste le difformità sopradescritte, nella valutazione economica, verranno valutate le spese per le eventuali regolarizzazioni; si opta, pertanto, non potendo prioritariamente determinarle con esattezza, per la determinazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 10% del valore individuato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T

## DESCRIZIONE

Area urbana, edificata ma non aggiornata catastalmente, adibita a studio/atelier, ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada su lotto accessibile dalla pubblica via ed in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.19, Cat. F/1, Consistenza catastale 58 mq, privo di rendita. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 58 mq ed è composto da un ampio locale ed un ripostiglio. Presenta ampie vetrine ed in generale risulta in stato di normale manutenzione; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

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.

Presente in atti la certificazione notarile del Dott. Francesco Saia, Notaio in Aosta.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.

- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

## CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto confina con via Alessandro Volta, con la F.37 Part. 1249, strada (F.37 Part.2593), salvo altri.

Nello specifico il bene censito al Nceu F. 37 Part. 1668 sub.19 confina con il sub.18, parti comuni, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Atelier	0,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	T
Locale 1	30,54 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	4,00 m	T
Ripostiglio/dep.	20,32 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici come sopra riportate sono state calcolate a seguito di rilievo in funzione della stima economica del bene. Si evidenzia che l'immobile è occupato da vari oggetti ed arredi per cui non sempre è stato possibile eseguire misurazioni con la massima precisione, si valuti una tolleranza del 2%. L'altezza riportata è un'altezza media.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 481, Sub. 9 Categoria CO
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1. **** Omissis****. 2. **** Omissis****. 3. **** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 16 Categoria CO
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1668, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 58 mq

Si allega visura storica catastale per maggiori dettagli sulle molteplici variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella.

## 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	1668	19		F1			58 mq		T	

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
37	1668				EU		00 12 38			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Benché censito come area urbana, vi insiste invece una porzione di fabbricato ad uso studio/atelier definito da pareti intonacate e tinteggiate. Trattandosi di bene privo di titolo urbanistico non è stato accatastato. Si allega schema planimetrico.

## PATTI

Non conosciuti. Il bene è collegato funzionalmente dal ripostiglio al Sub.18 (stessa ditta).

## STATO CONSERVATIVO

Il locale edificato sull'area urbana al Sub.19 è ubicato in via A. Volta n.78, con accesso laterale strada interna al lotto di uso comune; l'ingresso è diretto al piano T. Si presenta come un grande locale, attualmente adibito a studio professionale (atelier), dotato di un deposito sulla parte posteriore di circa 20 mq collegato anche al Sub.18 (stessa ditta). Il bene risulta in normale stato di manutenzione ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 58 mq, illuminato da ampie finestre laterali e da una vetrina sul fronte; la pavimentazione è in microcemento, liscia e colorata. Le finestre e la porta di ingresso sono in alluminio e vetro semplice. La struttura è in travi e pilastri in acciaio, con copertura a falde in pannelli modulari del tipo a sandwich. Internamente il locale è collegato al piano al Sub.18, diviso da questo da una chiusura scorrevole con pannellatura in acciaio zincato e materiale plastico. Il bene pare sia stato realizzato nel 2007, privo di titolo. Gli impianti presenti sono funzionanti (elettrico).

## PARTI COMUNI

---

La strada di accesso dalla via Alessandro Volta è di uso comune ad altri beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non conosciuti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Fondazioni:** plinti in cls armato inseriti nelle fondazioni continue, per il posizionamento dei pilastri in acciaio zincato;

**Esposizione:** a Sud ed Est;

**Altezza interna** minima: h.3.40 m

**Str. verticali:** in normale stato conservativo; pilastri e travi in acciaio zincato.

**Solai:** di copertura prefabbricato (sandwich);

**Copertura:** a doppia falda o capanna, in pannelli prefabbricati dotati di gronda e discendenti.

**Manto di copertura:** in pannelli sandwich isolanti in poliuretano espanso (o fibra minerale) per garantire un certo grado di isolamento termico, acustico, tenuta all'aria e resistenza al fuoco (i pannelli sandwich da copertura o da parete sono composti da un supporto in profilato metallico e da uno strato isolante.

**Pareti esterne ed interne:** intonacate e tinteggiate; interno divisorio in cls cellulare;

**Pavimentazione interna:** microcemento staggiato;

**Infissi esterni ed interni:** finestre e vetrate in alluminio e vetro;

**Scale:** non presenti;

**Impianto elettrico:** su canalizzazioni e sottotraccia (a 220 V). Il locale è privo di riscaldamento o climatizzazione.

**Terreno esclusivo:** assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta in uso al debitore sig. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, ed alla figlia sig.ra \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*.

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro		5	668
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1.**** Omissis****, 2.**** Omissis****, 3.**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio RR.II. Nuoro	27/04/2006	87	914
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974 Rep. 753, Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il 3.2.2021 ai n.ri 920/718.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Nuoro aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Nuoro il 02/11/2022  
Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014.

La **Zona B2.2** comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu.

Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea.

Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture.

Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e al tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati.

### NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2

**Destinazione d'uso:** residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizi alla residenza;

**Operazioni edilizie consentite:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Distanza dall'asse stradale:** edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri;

**Distanza tra gli edifici:** gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate;

**Altezza massima degli edifici:** l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte;

**Coperture:** tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato;

**Viabilità:** la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici.

L'isolato n. 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud. Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le pratiche relative al **Sub.19** sono delineate in grassetto ai punti **1).2).3).5)\***.

Il fabbricato ubicato in zona B del PUC di Siniscola, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

**1) Licenza Edilizia n.7 del 1974** - Commissione edilizia n.1 del 15.01.1974, per la costruzione di un locale da adibire a deposito di fiori, la domanda venne presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (madre dell'esecutato).

Nel 1976 l'edificio venne adibito ad una abitazione.

**2) Concessione edilizia in sanatoria n.63 del 1996**, Condono L.47/1985.

**3) Autorizzazione edilizia n.50/1997**, realizzazione della copertura modulare.

4) Autorizzazione edilizia n.03/2003, cambio di destinazione d'uso.

**5) Autorizzazione edilizia n.106/2007** del 15/06/2007. Prat. n.300/07 autorizzazione n.106/07 (Scia). Lavori di manutenzione straordinaria di un locale commerciale F.37 Mapp. 481 sub. 12 e 16;

6) Piano Casa - Ampliamento per chiusura veranda (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1) - SUAPE 284133 - PIANO CASA\_Prov\_unico\_n. 74 del 27/08/2021 Prot. 19566, L.R. 8

7) CILA n. 177/2022 Prot.10916 - Pratica Suape 430846 - Efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 DL 34/2020 (appartamento Sub.14, piano 1° - Lotto 1).

\* Sebbene l'Area urbana sia individuata nel lotto di cui si riportano i titoli edilizi, su questa porzione risulta essere stato edificato un immobile in ampliamento ed in difformità nello specifico dall' **Autorizzazione edilizia n.106/2007**.

- 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.

Difficoltà urbanistico edilizie riscontrate:

Variazioni sostanziali

Dalle pratiche reperite presso L'UTC di Siniscola l'immobile realizzato sull'Area Urbana, distinto al Sub.19, risulta privo di titolo. Infatti l'area che è stata edificata presumibilmente nel 2007, avrebbe dovuto essere destinata a cortile. Nella realtà la copertura del capannone è stata ampliata ed in luogo del cortile è stato realizzato un deposito ed un locale attualmente adibito a studio professionale, con incremento di superficie coperta, superficie utile e volume. Dalla verifica dei parametri edilizi per il bene, le opere risultano non conformizzabili con accertamento di conformità, se in contrasto con gli strumenti urbanistici (es. incrementi volumetria e superficie in esubero ai parametri di riferimento del PUC).

Previa verifica dimensionale di tutto il lotto edificato, per gli immobili oggetto di esecuzione valgono i riferimenti di cui all'Art. 46 comma 5 DPR 380/01.

Per il Sub.19, in riferimento agli incrementi evidenziati pari ad una SUL di 58 mq, che determina un volume di 198 mc ca., in assenza di conformità, si procederà con il ripristino allo stato autorizzato.

Nella stima, data la presenza delle irregolarità evidenziate, il valore del bene verrà calcolato per via analitica con l'utilizzo del criterio che stabilisce il "Valore allo stato d'uso" basato sulla rendita che il bene può generare in un lasso di tempo determinato, in media per venti anni. Verranno stimate inoltre, in linea generale, le spese per il ripristino, ovvero per la demolizione delle opere abusivamente realizzate.

Il valore risultante, pertanto, determinerà il valore dell'area urbana, da adibirsi all'originaria funzione di cortile/parcheggio. Si allega schema planimetrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

La presente stima ha come oggetto un terreno adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 953 (ex 223) di 4.564 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 14,14, e agraria Euro 4,48. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) a La Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata.

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.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

La presente stima ha come oggetto un piccolo appezzamento di terreno, adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km.

Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 225 di 810 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 2,51, e agraria Euro 0,79. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) a La Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo alla Part. 953 da cui si accede alla 225 attraversando senza soluzione di continuità la part. 224 (Demanio). La zona è pianeggiante e ben esposta.

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.



#### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

La presente stima ha come oggetto un magazzino utilizzato come ricovero degli attrezzi, per attività agricola ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu".

Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km.

Il bene in oggetto, è censito al NCT Foglio 21 Particella 952 (ex 223) di 141mq, Ente Urbano e al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1, C/2, Classe 1, Rendita € 79,02, Consistenza 52mq, Totale 48mq. Il fabbricato si trova all'interno della Part. 953, stessa ditta, ed è raggiungibile mediante la SP3, che collega Siniscola (Nu) a La Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 630 m circa sulla SP3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 270 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro presso un cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona in cui è ubicato il bene è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata. Il fabbricato è datato (anni '70) e presenta uno stato di conservazione mediocre, con parziali crolli del solaio. La superficie commerciale è di 65 mq circa.

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**

Presente in atti la certificazione notarile del Dott. Francesco Saia, Notaio in Aosta del 07/12/2022.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

#### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.
- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.
- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- Proprietà per 1/1 - bene personale, da Atto di divisione del 14/10/2008, del notaio Dott. Lomonte Paolo con sede in Siniscola (NU) Repertorio n. 9055, trascritto ai n.ri 12067/8910.

- Atto di separazione dei beni del 26.01.2022, procedimento n.1577/2021 R.G. Tribunale di Sassari.

## CONFINI

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Il bene in oggetto è costituito da un terreno adibito a seminativo confinante con strada sterrata di collegamento; con il bene distinto al NCT EU F.21 Part. 952 che si trova all'interno del mappale ed è censito al NCEU al F.21 Part. 952 Sub.1; e con le Part.lle 224,226,267,222,75, salvo altri.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Il bene in oggetto è costituito da un terreno adibito a seminativo confinante con le Part.lle 224, 75, 467, 228, salvo altri.

### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Il fabbricato in oggetto, insiste all'Ente Urbano al NCT F.21 Part.952 di 141 mq, ed è confinante con il terreno censito al NCT EU F.21 Part.953 (stessa ditta), da cui si accede provenendo dalla strada sterrata di collegamento alla SP3, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno adibito a seminativo	4564,00 mq	4564,00 mq	1	4564,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4564,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4564,00 mq		

Il terreno benché divisibile in natura, è ubicato in una zona a forte parcellizzazione dei terreni. Per evitare una eccessiva svalutazione del lotto si sconsiglia la suddivisione in appezzamenti più ridotti.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno adibito a seminativo	810,00 mq	810,00 mq	1	810,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				810,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La consistenza del terreno non consente ulteriori frazionamenti a motivo della eccessiva svalutazione che si verrebbe a determinare.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato C/2 SUL	0,00 mq	57,45 mq	1	57,45 mq	0,00 m	T
Magazzino	20,96 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,79 m	T
Cantina	8,61 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,35 m	T
Bagno	5,12 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,35 m	T
Sgombero	12,10 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	2,35 m	T
Cortile	69,80 mq	74,53 mq	0,10	7,45 mq	0,00 m	T
Portico	0,00 mq	7,26 mq	0,10	0,73 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,63 mq		

Il ben adibito a magazzino non è comodamente divisibile in natura, a motivo della consistenza e dello scarso stato di conservazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 29/04/2005 al 14/10/2008	1. **** Omissis**** 2. **** Omissis****. 3. **** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 14/10/2008 al 02/05/2024	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 02/05/2024 al 21/03/2025	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 953 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004564 Reddito dominicale € 14,14 Reddito agrario € 4,48

Si allega visura storica catastale del bene al Fg. 21, Part. 953, per maggiori dettagli sulle molteplici variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella. Da cui risulta:

1- Dall'impianto al 02/05/2024

Immobile predecessore

Comune di SINISCOLA (I751) (NU)

Foglio 21 Particella 223

Redditi: dominicale Euro 14,58 Lire 28.230

agrario Euro 4,62 Lire 8.940

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02

Superficie: 4.705 m2

Partita: 6186

(Impianto meccanografico del 04/06/1985);

Dall'impianto 04/06/1985 al 29/04/2005

Proprietà:

1. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Intestata fin dall'impianto al 29/04/2005, con

diritto di: Proprietà per 1000/1000.

Dal 29/04/2005 al 14/10/2008

Il bene al F.21 Part.223, nella consistenza di cui sopra,

Proprietà:

1. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

dal 29/04/2005 al 14/10/2008

Diritto di proprietà per 1/3.

2. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

3. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

I dati sopra riportati derivano da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/04/2005 - UR Sede NUORO (NU) Registrazione Volume 914 n. 87 registrato in data 27/04/2006 - SUCC. a \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* Voltura n. 3843.1/2006 - Pratica n. NU0050065 in atti dal 30/05/2006.

Dal 14/10/2008 al 02/05/2024

il bene è intestato a:

1. \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Derivante da Atto del 14/10/2008 Pubblico ufficiale Lomonte Paolo in Siniscola (Nu) Repertorio n. 9055 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.8910.1/2008 Reparto PI di Nuoro in atti dal 21/10/2008.

2- Dal 02/05/2024 a 21/03/2025

Immobile attuale

Comune di SINISCOLA (I751) (NU)

Foglio 21 Particella 953 (ex 223)



Redditi: dominicale Euro 14,14  
agrario Euro 4,48

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 4.564 m2

Variazione derivante da Tipo Mappale del 02/05/2024 Pratica n. NU0026277 in atti dal 02/05/2024  
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1903460.01/05/2024 presentato il 02/05/2024  
(n. 26277.1/2024)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili in Comune di SINISCOLA (I751) (NU)

-Foglio 21 Particella 223

-Foglio 21 Particella 952

Il bene è tutt'ora intestato a:

1. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Altre variazioni catastali:

TABELLA DI VARIAZIONE del 02/05/2024 - presentato il 02/05/2024 n. 26277.1/2024 - Pratica n. NU0026277 in atti dal 02/05/2024 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SINISCOLA (I751) (NU) - Foglio 21 Particella 223

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000810
Dal 29/04/2005 al 14/10/2008	1. **** Omissis****. 2. **** Omissis****. 3. **** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000810
Dal 14/10/2008 al 21/03/2025	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 225 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000810 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 0,79

Si allega visura storica catastale per il bene al Fg. 21, Part. 225, per maggiori dettagli sulle variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 29/04/2005	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 29/04/2005 al 14/10/2008	1. **** Omissis****, 2. **** Omissis****, 3. **** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 14/10/2008 al 02/05/2024	**** Omissis****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 223 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004705 Reddito dominicale € 14,58 Reddito agrario € 4,62
Dal 02/05/2024 al 21/03/2025	1. **** Omissis****	Catasto Fabricati Fg. 21, Part. 952 Sub.1  Catasto Terreni F.21, Part. 952, EU di mq 141

Si allega visura storica catastale dei beni al CT F.21 Part. 952 e CF F.21 Part. 952 Sub.1, per maggiori dettagli sulle variazioni susseguitesi nel periodo di riferimento indicato nella tabella.

La situazione attuale deriva da:

(Dal 02/05/2024 a 21/03/2025) Comune di SINISCOLA (I751) (NU) CT - Foglio 21 Particella 952 di 141 mq EU e CF- F.21 Particella 952 Sub.1 (C/2)

CT - Variazione derivante da Tipo Mappale del 02/05/2024 Pratica n. NU0026277 in atti dal 02/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.1903460.01/05/2024 presentato il 02/05/2024 (n. 26277.1/2024)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili in Comune di SINISCOLA (I751) (NU)

- Foglio 21 Particella 223
- Foglio 21 Particella 952

I beni sono intestati a:

1. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

CF - COSTITUZIONE del 03/05/2024 Pratica n. NU0027067 in atti dal 03/05/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1941654.03/05/2024 COSTITUZIONE (n. 27067.1/2024)

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	953				Seminativo	2	4.564 mq	14,14 €	4,48 €	

#### Corrispondenza catastale

Sebbene sia censito a seminativo, perché la parte prevalente risulta tale, si evidenzia la presenza di alberi di olivo (circa 20), di qualche albero da frutta, ed arbusti della macchia mediterranea.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	225				Seminativo	2	810 mq	2,51 €	0,79 €	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	952	1		C2	1	51	48 mq	79,02 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	952				Ente Urbano		141 mq			

#### Corrispondenza catastale

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

#### PATTI

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

La particella in oggetto, F.21 Part. 953, confina con una striscia di terreno del Demanio, definita dalla Part. 224, su cui insiste la condotta idrica locale interrata. A livello superficiale tale particella non è stata delimitata da pali o recinzioni, per cui appare a livello del terreno contigua anche con la Part. 225, quest'ultima ugualmente appartenente al debitore. Pertanto sussistono per gli immobili di cui alle Part. 224, 225, 952, reciproche servitù di passaggio dal mappale principale (Part. 953), più esteso e direttamente collegato alla strada sterrata di accesso dalla SP3. La stessa strada sterrata a servizio dei vari terreni limitrofi attraversa diverse proprietà private.

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

La particella in oggetto, F.21 Part. 225, confina con una striscia di terreno del Demanio, definita dalla Part. 224, su cui insiste la condotta idrica locale interrata. A livello superficiale tale particella non è stata delimitata da pali o recinzioni, per cui appare a livello del terreno contigua anche con la Part. 953, ugualmente appartenente al debitore. Pertanto sussistono per gli immobili di cui alle Part. 224, 225, 952, reciproche servitù di passaggio dal mappale principale (Part. 953), più esteso e direttamente collegato alla strada sterrata di accesso dalla SP3. La stessa strada sterrata a servizio dei vari terreni limitrofi attraversa diverse proprietà private.

##### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Il bene in oggetto al CF F.21 Part. 952 Sub. 1 che insiste al CT Part. 952 EU di 141 mq, risulta accessibile esclusivamente dal terreno censito NCT F.21 Part. 953 (stessa ditta).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Descrizione del bene.

Il terreno agricolo in oggetto (in zona E), censito al NCT di Siniscola F.21 Part. 953 (ex Part.223) di 4.564mq, adibito catastalmente a seminativo di classe 2, si trova in località Porchile'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola - La Caletta. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastreri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca. percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico. La strada interna al lotto è centrale ma percorre solo la prima parte del terreno pianeggiante dividendolo in due settori, per circa 43 m. In questa porzione di circa 2000 mq sono presenti diverse piante di ulivo (circa 20), quelle più grandi sono ubicate intorno ai confini Nord ed Est. Le più giovani nella parte centrale. I confini sono definiti da rete metallica su pali e siepi. In prossimità del confine disposto ad Est è presente anche un canneto. La zona è ricca d'acqua e percorsa da diversi torrenti limitrofi, che purtroppo nella stagione invernale determinano anche allagamenti persistenti. La zona è definita dal Pai Hi4 ovvero a pericolosità idraulica molto elevata. In questo primo settore del lotto sono presenti inoltre due grandi palme, altri palmizi più giovani ed arbusti da frutto. Vi si trova, inoltre, un fabbricato, utilizzato negli anni come deposito per la conduzione del fondo, ed attualmente censito a parte al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1 e NCT F.21 Part. 952 Ente Urbano, stessa ditta. Tale fabbricato verrà stimato a parte. In prossimità del fabbricato è presente un pozzo per l'approvvigionamento idrico (non censito) ed un serbatoio di raccolta reflui di cui non è possibile allo stato verificarne le condizioni.

Vi si trova infine anche un'altra piccola costruzione adibita a pollaio con recinzione metallica, ed un manufatto in canne.

La restante porzione del lotto è adibita ad orto con sistema di irrigazione. Il terreno si sviluppa in direzione S-E senza soluzione di continuità con le Part.lle 224 (altra ditta - Demanio, condotta idrica interrata), e con la part. 225. Il fondo ha una configurazione regolare allungata, trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E.

Il terreno è tutt'ora in uso al debitore, e viene utilizzato per il fabbisogno personale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Descrizione del bene.

Il terreno agricolo in oggetto (in zona E3.a), censito al NCT di Siniscola F.21 Part. 225 di 810mq, adibito catastalmente a seminativo di classe 2, si trova in località Porchile'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola - La Caletta, attraversando poi i mappali 953 e 224. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastreri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca, percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico. La strada interna al lotto per l'accesso alla Part.225, risulta sulla Part.953, è centrale ma percorre solo la prima parte del terreno pianeggiante dividendolo in due settori, per circa 43 m, qui si blocca lasciando libera la porzione adibita alla coltivazione degli ortaggi. Il mappale 225, in oggetto, si trova in fondo al suddetto mappale 953 subito dopo il mappale 224 (Demanio) senza soluzione di continuità. I confini sono definiti da rete metallica su pali e siepi di arbusti della macchia mediterranea. La zona, riferita ai mappali sopra richiamati, è definita dal PAI in Hi4 ovvero a pericolosità idraulica molto elevata. L'approvvigionamento idrico avviene, inoltre, dal mappale 935. Il fondo ha una configurazione trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E. Il terreno è tutt'ora in uso al debitore.



## **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Descrizione del bene.

Il fabbricato sito in zona E3.a, censito al NCEU di Siniscola F.21 Part. 952 Sub.1, adibito catastalmente a C/2 (magazzino/locale di deposito), classe 1, si trova in località Porchile 'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola - La Caletta. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastreri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca, percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico.

Il fabbricato risulta ubicato sulla destra rispetto alla strada sterrata interna al lotto censito con la Part.953.

E' accessibile da una zona esterna con "pergola", ed è costituito da un locale principale, dove sono presenti parziali crolli delle tavole del solaio (del tipo misto) dovuti all'infiltrazione di acque meteoriche; questo locale magazzino è direttamente collegato ad un locale secondario, indicato nella planimetria catastale come cantina. La copertura di questo vano è in onduline tipo eternit. Procedendo da una porta secondaria all'interno del locale principale si accede ad un ampio cortile, ingombro di materiali di varia natura e delimitato da un alto muro in blocchi di cls; su questo cortile sono disposti con accesso diretto esterno un bagno ed un ulteriore locale di sgombero. La superficie complessiva commerciale è di circa 65mq.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Dal Certificato di destinazione urbanistica non si rilevano vincoli di censo, livello, né usi civici.

Sono presenti servitù attive e passive di passaggio non trascritte, per i fondi limitrofi per la Part.225, la Part.224, e la Part. 952, dal fondo in oggetto. La strada sterrata da cui si perviene al terreno in oggetto dalla SP 3, risulta a servizio dei vari fondi della zona.

E' necessaria, inoltre, l'osservanza di quanto indicato nel CDU relativamente alle prescrizioni di Zona - "E3.a" del P.U.C., ed ai limiti di utilizzo delle norme del P.A.I. (per le "Hi.4").

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Dal Certificato di destinazione urbanistica non si rilevano vincoli di censo, livello, né usi civici.

Sono presenti servitù attive e passive di passaggio non trascritte, per l'accesso alla Part.225 dalla Part.224, e dalla Part. 953. La strada sterrata da cui si perviene al terreno in oggetto dalla SP 3, risulta a servizio dei vari fondi della zona. E' necessaria, inoltre, l'osservanza di quanto indicato nel CDU relativamente alle prescrizioni di Zona - "E3.a" del P.U.C., ed ai limiti di utilizzo delle norme del P.A.I. (per le "Hi.4").

#### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Dal Certificato di destinazione urbanistica non si rilevano vincoli di censo, livello, né usi civici.

Sono presenti servitù attive e passive di passaggio non trascritte, per i fondi limitrofi per la Part.225, la Part.224, e la Part. 952, dal fondo in oggetto. La strada sterrata da cui si perviene al terreno in oggetto dalla SP 3, risulta a servizio dei vari fondi della zona.

E' necessaria, inoltre, l'osservanza di quanto indicato nel CDU relativamente alle prescrizioni di Zona - "E3.a" del P.U.C., ed ai limiti di utilizzo delle norme del P.A.I. (per le "Hi.4").



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Il fondo ubicato in agro di Siniscola (Nu), ha una configurazione trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E. Ha un'altitudine di circa 15m s.l.m. ed è prossimo al ruscello a carattere torrentizio denominato "Riu Rena Latta", ubicato in prossimità della strada di accesso al lotto, lato Nord. Vi si coltivano diverse essenze arboree prevalentemente alberi d'ulivo ed altri alberi da frutto, in una porzione di circa 2000 mq. La restante parte viene utilizzata ad orto con irrigazione superficiale da pozzo. La zona periodicamente subisce allagamenti persistenti. Il PAI ha classificato il sito ad elevato rischio idraulico (Hi4) a motivo delle frequenti esondazioni del limitrofo torrente. Si allega alla presente relazione il Certificato di destinazione urbanistica che riporta la zonizzazione del sito - Zona "E3.a". Si allega inoltre stralcio delle N.T.A.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Il fondo ubicato in agro di Siniscola (Nu), ha una configurazione trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E. Ha un'altitudine di circa 15m s.l.m. ed è prossimo al ruscello a carattere torrentizio denominato "Riu Rena Latta", ubicato in prossimità della strada di accesso al lotto, lato Nord. Il terreno è solitamente utilizzato per seminativo, al momento del sopralluogo risultava a riposo. L'irrigazione superficiale deriva dall'utilizzo di un impianto presente nella limitrofa Part.953. Anche questa porzione di terreno periodicamente subisce allagamenti persistenti. Il PAI ha classificato il sito ad elevato rischio idraulico (Hi4) a motivo delle frequenti esondazioni del limitrofo torrente. Si allega alla presente relazione il Certificato di destinazione urbanistica che riporta la zonizzazione del sito - Zona "E3.a". Si allega, inoltre, stralcio delle N.T.A.

### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Il magazzino/deposito attrezzi ubicato in agro di Siniscola (Nu), è costituito da:

**Fondazioni:** continue in muratura;

**Esposizione:** N-S;

**Altezza interna utile:** vano principale h 2.79m; per vani secondari l'altezza media è pari a h 2.35 m;

**Str. verticali:** struttura portante in muratura e blocchi di cls;

**Solai:** del tipo misto, in stato di forte degrado per infiltrazioni dalla copertura;

**Copertura:** inclinata con eternit da bonificare;

**Pareti esterne ed interne:** intonacate e tinteggiate in stato di degrado;

**Pavimentazione interna:** monocottura;

**Infissi esterni ed interni:** finestre con ante al battente in alluminio e vetro semplice, porte e grate in ferro;

**Volte:** del tipo misto con infiltrazione dalla copertura, in stato di degrado;

**Impianto:** elettrico (sottotraccia a 220 V) ed idrico datati;

**Altri impianti:** è presente un camino al legna nel locale principale.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	668
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1.**** Omissis****. 2.**** Omissis****. 3.**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/04/2006	87	914
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974 Rep. 753 Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il 03.02.2021 ai n.ri 920/718.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1.**** Omissis****, 2.**** Omissis****, 3.**** Omissis****.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****		5		668
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/04/2006	87	914
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974 Rep. 753 Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il 3.2.2021 ai n.ri 920/718.

#### BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1973 al 29/04/2005	**** <i>Omissis</i> ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	19/12/1973	3663	3269
		Registrazione			
Dal 29/04/2005 al 21/10/2008	1. **** <i>Omissis</i> ****. 2. **** <i>Omissis</i> ****. 3. **** <i>Omissis</i> ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5	668
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	30/04/2008	4968	3523
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/04/2006	87	914
Dal 21/10/2008 al 03/03/2025	**** Omissis****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2008	9055	4716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. Nuoro	21/10/2008	12067	8910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Presente in atti certificazione notarile del Notaio in Aosta Dott. Francesco Saia del 07/12/2022, per la procedura RGE 56/2022 riunita alla RGE 34/2020 in data 19/09/2023, e per quest'ultima la relazione del Notaio in Orta di Antella Dott. Onofrio di Caprio del 20/10/2020.

Atto 1). Alla decuius pervennero per successione legittima di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*e successivo atto di divisione del Notaio in Siniscola Dott. Gianfranco Giuliani del 03/09/1974, Rep. 753 Trascritto presso la CC.RR.II. di Nuoro ai n.ri 4780/4335 in data 16/09/1974.

Atto 2). Successione a \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* deceduta in data 29/04/2005:

- il coniuge \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* rinunciava all'eredità innanzi al Cancelliere del Tribunale di Nuoro in data 24/4/2006;

- e' presente l'Accettazione tacita di eredità rogito Notaio Paolo Lomonte del 14.10.2008 repertorio 9055/4716, non ancora registrato al momento della trascrizione e trascritto a Nuoro il 03.02.2021 ai n.ri 920/718.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Nuoro aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Nuoro aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione verranno stimati dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate al momento della effettiva cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche.

**SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO**

**SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.**

La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi (con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati.

"7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.

Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03;
- c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10;
- d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;
- e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva;

Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001;
- c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05;
- d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;
- e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ".

Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una

#### **Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA**

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche.

### **SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO**

**SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.**

La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi (con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati.

**"7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.**

Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03;
- c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10;
- d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;
- e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva;

Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001;



C. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05;

d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;

e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ".

Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una

#### **Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA**

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).

#### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche.

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO**

**SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.**

La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi ( con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati.



"7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA.

Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03;
- c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10;
- d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;
- e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva;

Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti:

- a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00;
- b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001;
- c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05;
- d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati;
- e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ".

Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una

#### **Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA**

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni.

Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di un terreno ad uso agricolo a conduzione familiare. Il bene è dotato di un pozzo non censito ed è presente un collegamento alla rete elettrica per l'utilizzo dello stesso.

All'interno del terreno è presente un fabbricato in stato fatiscente che nel 2024 è stato accatastato a se e stralciato dalla consistenza del presente terreno, pertanto tale fabbricato verrà valutato a parte. Trattasi di un fabbricato edificato negli anni settanta (come dichiarato dalla proprietà) per la conduzione del fondo, e attualmente è censito al NCEU di Siniscola al F.21 Part. 952 Sub.1 ed al NCT F.21 Part. 952 Ente Urbano di 141mq. Sul fondo sono presenti: un piccolo ripostiglio in blocchetti ad uso pollaio, e attrezzature varie per la conduzione del fondo (canalizzazioni, fossa di raccolta acque).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di un terreno ad uso agricolo a conduzione familiare. Sulla Part. 225 in oggetto non insistono fabbricati. Confina con la Part.224 (Demanio), senza soluzione di continuità, su cui insiste una condotta idrica interrata. Mentre l'accesso dalla viabilità principale avviene attraverso la Part. 953 (ex.Part.223) e attraverso la Part.224.

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

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. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di un fabbricato ad uso magazzino per attività agricola, edificato a partire dagli anni settanta dai proprietari del lotto di terreno (allora compreso nel mappale 223), per la conduzione agricola del fondo. Il bene è costituito da un fabbricato di SUL pari a circa 57 mq, adibita a deposito, ed un cortile recintato da un muro in blocchetti di cls di mq. 74 ca. Per complessivi 65 mq circa di superficie commerciale. L'altezza massima esterna del fabbricato è circa 3.20 sul corpo principale (magazzino) in cui si ha una copertura piana; a falda negli ambienti secondari del bagno, sgombero e cantina (HM interna pari a H=2.35m); l'immobile adibito a magazzino è distante dal torrente circa 35m.

Le condizioni di manutenzione del bene sono trascurate. Il solaio del locale principale risulta da rifare, a motivo della pericolosità statica determinata dalle copiose infiltrazioni verificatesi negli anni. Mentre la parte dei locali secondari presenta una copertura a falda a vista: Il manto di copertura realizzato in onduline tipo eternit risulta da bonificare, previa verifica, secondo le procedure previste dalla ASL.

Inoltre:

1. Dal punto di vista urbanistico, la sanatoria ordinaria non potrebbe trovare applicazione a motivo della doppia conformità, in quanto ad oggi il lotto minimo edificabile dovrebbe essere pari ad 1HA; mentre risulta da verificare la possibilità di ottenere la volumetria necessaria con l'acquisto di ulteriori terreni limitrofi.
2. Inoltre nel caso la sanatoria si dovrebbe tener conto delle volumetrie effettivamente realizzabili con gli attuali indici, e della destinazione d'uso per la conduzione del fondo (Zona E3.a), ovvero da un coltivatore diretto, imprenditore agricolo professionale, o società agricola.

3. La zona è sottoposta ai vincoli del PAI, in quanto definita in Hi4, ad elevato rischio idraulico (art. 27 e 27bis N.A. PAI), ed è sotto la tutela dell'Autorità di Bacino. Si rende necessaria, pertanto, una esatta valutazione con un approfondito studio di compatibilità idraulica ed ambientale.

Vedi "TESTO COORDINATO AGGIORNATO CON LE MODIFICHE APPROVATE DAL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITA' DI BACINO CON LE DELIBERAZIONI N. 15 E N. 16 DEL 28 OTTOBRE 2024" - R.A.S.

### **Principali riferimenti normativi per sanatoria straordinaria**

*L'Art. 46 comma 5 DPR 380/01, recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

*Ovvero potrebbe attuarsi, previa verifica, un condono edilizio tardivo, entro 120 giorni.*

*Nota. "Tra le varie possibilità di regolarizzare un immobile aggiudicato all'asta (per procedure concorsuali o personali) prendiamo quella del condono edilizio tardivo, previsto dall'articolo 40 comma 6 Legge 47/85, in versione vigente: nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

*Dalla disposizione emergono ulteriori presupposti essenziali per accedere alla speciale possibilità di presentazione tardiva dell'istanza di condono edilizio, da sommare a quelli normalmente previsti per la normale procedura di condono:*

*-presentazione entro 120 gg dall'atto di trasferimento;*

*-ragioni di credito formatesi prima dell'entrata in vigore della legge di condono;*

*La norma in esame è di stretta interpretazione perché ampliativa dell'ambito di applicazione di una disciplina già di per sé eccezionale, impone all'istante di provare in modo rigoroso i presupposti della sua applicazione.*

*Pertanto quando il soggetto aggiudicatario intenda presentare domanda di condono edilizio tardiva con la predetta norma, dovrà dimostrare accuratamente i vari presupposti.*

**Presentazione entro 120 giorni dall'atto di trasferimento:**

*Appare evidente che la procedura ammessa dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, in coerenza con il carattere generale ed "a regime", della disciplina sul Condono edilizio, contempla il caso di beni acquisiti nell'ambito di "procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali".*

*Da una parte vengono esclusi gli atti di trasferimento di immobili "abusivamente" realizzati dal regime della nullità "formale" previsto dal medesimo articolo, dall'altra parte qualora siano presenti le condizioni prescritte dall'ordinaria procedura sanante con Accertamento di conformità ex articolo 36 TUE con relativa domanda presentata (comunque) entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*

*Tuttavia si può affermare che decorsi inutilmente 120 giorni da tale termine, non viene preclusa comunque la possibilità di presentare l'ordinaria procedura di sanatoria edilizia ammessa dall'articolo 30 DPR 380/01 (nel rispetto di tutti i relativi presupposti)".*

*Data la mancanza di regolarità del bene, valutate le spese per eventuali conformizzazioni straordinarie, si opta per la determinazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 30% del valore individuato.*

N.B. Dato che non è possibile definire aprioristicamente gli esiti di una eventuale sanatoria, in zona Hi4, per il fabbricato in oggetto censito al F.21 Part. 952 Sub. 1 risalente agli anni '70, ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/01 e dall'articolo 40 c.6 L. 47/85, previa ulteriore verifica, **si considereranno nella stima i costi di demolizione del fabbricato.**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

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

##### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.82, piano 1°

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da cancello posto su pubblica via in comune ad altri beni e da una scala esterna di proprietà. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.14, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 7,5, per una superficie catastale di 147 mq (142 escluse aree esterne), ed una Rendita di Euro 581,01. Si sviluppa su un unico livello al piano 1° ed ultimo, per una superficie commerciale di complessivi 154,83 mq ed è composto da ingresso, un ampio living con soggiorno e pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, due ampie camere, un ripostiglio, ed una veranda. In generale l'immobile risulta da riammodernare; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 14, Categoria A2

al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU

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

**Valore di stima del bene: € 165.945,00**

**Criteri di stima** - Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni EN 15733/2011

Stima sintetico comparativa.

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 periodo di riferimento, 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 seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25;

- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50

- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30

- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40

- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40



- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- verande : da 0,30 a 0,60

- giardini : 0,10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- posto auto comunicanti con vani principali o accessori : 0,50
- posti auto non comunicanti con vani principali o accessori : 0,25
- lastrico solare : da 0,10 a 0,20

Sulla base delle indagini di mercato svolte, la presente stima viene effettuata mediante valutazione sintetica con l'individuazione del più probabile prezzo di mercato in riferimento alle agenzie di settore

ed all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella presente stima si considerano come riferimento i valori per le civili abitazioni, in funzione della tipologia del fabbricato di cui il bene fa parte e sulla base dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile in oggetto.

Dai dati reperiti nelle pubblicazioni fornite dall'OMI (primo semestre 2024), si attribuisce per la zona

sita in Comune di Siniscola – Zona Periferica (via A. Volta) - per civili abitazioni in normale stato conservativo un prezzo medio di mercato compreso tra €/mq 1.200,00 - 1.500,00. Dalle indagini svolte in zona presso le agenzie di settore, sono stati reperiti immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche con valori nella media (desumibile anche dai dati OMI sui valori delle transazioni dichiarate). Nel caso in oggetto, il bene è inserito in un complesso edilizio in zona tranquilla con ampia disponibilità di parcheggi, periferica ma ben collegata. Presenta un accesso in comune ad altri beni, con scala esterna; gode tuttavia di una buona esposizione ed illuminazione. Si rileva che lo stato dei luoghi risulta funzionale anche se da ammodernare dal punto di vista energetico e nei prospetti. Sulla base di tale considerazioni si ritiene di considerare il valore medio massimo del *range* ricavato dall'OMI, pari a €/mq 1.500,00.

Partendo da questo importo si compensa in funzione di specifici parametri (Tab. Vetustà Borsino Immobiliare):

- per vetustà ed obsolescenza degli impianti, il coeff. è pari al 0,78 (parametro per 29 anni), da cui:  
 $\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,78 = \text{€/mq } 1.170,00$

Ulteriori deprezzamenti riguardano:

- le difformità rilevate, stato occupazione -2%;
- le spese per le variazioni catastali del Sub.14 con pratica Docfa - € 500,00;
- la redazione della Ape di cui - € 350,00;

Ed infine va considerata una percentuale di decremento necessaria, pari a -5%, per eventuali vizi occulti od eventuali ulteriori spese non attualmente computabili.

La stima tiene conto del valore dell'immobile in oggetto, dell'area di sedime del fabbricato e delle pertinenze, e viene eseguita mediante l'individuazione della superficie commerciale omogeneizzata, ovvero:

Sup. commerciale = Sup. lorda + sup. accessoria omogeneizzata (vedi tabella)

Superficie commerciale omogeneizzata: 152,83 mq



Ne deriva che, sulla base del valore e delle superfici determinate in precedenza, il valore di mercato del bene risulta essere:

Valore di mercato mq.152,83 X €/mq 1.170,00 = € 178.811,10

- Decurtazione pari a -2% per difformità e aggiornamenti catastali, stato di occupazione,

A detrarre: € 3.576,22

- spese per redazione Ape di cui - € 350,00;

- Decurtazione pari a -5% per vizi occulti o ulteriori spese non attualmente computabili:

A detrarre: € 8.940,55

Totale decurtazioni: € 12.866,77

Valore complessivo per la quota pari a 1/1 della p.p.:

V= € 178.811,10 - € 12.866,77 = € 165.944,33

**Valore Lotto 1 - per la quota pari ad 1/1**

**€ 165.945,00** (arrotondando)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.82, piano 1°	152,83 mq	10.858.143,00 €/mq	€ 165.945,00	100,00%	€ 165.945,00
Valore di stima:					€ 165.945,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T

Il capannone ad uso magazzino, oggetto della presente perizia, è ubicato in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada interna al lotto accessibile dalla pubblica via Volta snc, in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.18, Cat. C/2, Cl.1, per una superficie catastale complessiva di 150mq (135mq esclusa area esterna), ed una Rendita di Euro 209,16. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 150 mq ca. ed è composto da ingresso, un ampio locale indiviso, un bagno, un ripostiglio ed uno spazio cortile antistante l'ingresso spesso adibito a parcheggio. In generale l'immobile risulta da in normale stato conservativo; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti (elettrico ed idrico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 18, Categoria C2

al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU

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

**Valore di stima del bene: € 74.956,00**

**Criteri di stima** - Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni EN 15733/2011

Stima sintetico comparativa.

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 periodo di riferimento, 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 seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25;
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- verande : da 0,30 a 0,60
- giardini : 0,10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti
- posto auto comunicanti con vani principali o accessori : 0,50
- posti auto non comunicanti con vani principali o accessori : 0,25
- lastrico solare : da 0,10 a 0,20

Sulla base delle indagini di mercato svolte, la presente stima viene effettuata mediante valutazione sintetica con l'individuazione del più probabile prezzo di mercato in riferimento alle agenzie di settore ed all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella presente stima si considerano come riferimento i valori per le civili abitazioni, in funzione della tipologia del fabbricato di cui il bene fa parte e sulla base dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile in oggetto.

Dai dati reperiti nelle pubblicazioni fornite dall' OMI (primo semestre 2024), si attribuisce per la zona sita in Comune di Siniscola - Zona Periferica (via A. Volta) - per magazzini (C/2) in normale stato conservativo, un prezzo medio di mercato compreso tra €/mq 400,00-500,00. Dalle indagini svolte in zona presso le agenzie di settore, sono stati reperiti immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche con valori nella media (desumibile anche dai dati OMI sui valori delle transazioni dichiarate). Nel caso in oggetto, il bene è inserito in un complesso edilizio, con ingresso indipendente da strada in comune ad altri beni, con resede esterno (coperto) che consente il parcheggio di un'autovettura, inoltre, lo stato dei luoghi risulta normale. La zona in cui è ubicato il bene è semiperiferica ma ben collegata agli assi viari principali. Considerati, inoltre, beni con caratteristiche similari ed i valori di mercato (OMI, e agenzie di settore), si ritiene congruo un prezzo medio di partenza non inferiore a €/mq 700,00 per l'immobile in oggetto considerate le specifiche caratteristiche definite dalla dimensione non eccessiva e dalla versatilità del locale, dalla comodità di un accesso dal cortile laterale al piano Terra, e la riservatezza dello spazio esterno. Partendo da questo importo si compensa in funzione di specifici parametri:

-Vetustà ed obsolescenza - coefficiente di deprezzamento pari a 0,835 (da Tabella Borsino immobiliare),

da cui deriva un prezzo medio pari a €/mq 584,50;

Decurtazioni

-spese per le difformità rilevate edilizie e catastali: -10%;

mentre la redazione dell'Ape non necessaria risulta necessaria per l'immobile in oggetto adibito a magazzino/deposito (C/2) e privo di impianto termico;

Infine va considerata una percentuale di decremento necessaria, pari al -5%, per eventuali vizi occulti od eventuali ulteriori spese non attualmente computabili.

La stima tiene conto del valore dell'immobile in oggetto, dell'area di sedime del fabbricato e delle pertinenze, e viene eseguita mediante l'individuazione della superficie commerciale omogeneizzata, ovvero:

Sup. commerciale = Sup. lorda + sup. accessoria omogeneizzata (vedi tabella)

Superficie commerciale omogeneizzata: 150,87mq

Ne deriva che, sulla base del valore e delle superfici determinate in precedenza, il valore di

mercato del bene risulta essere:

Valore di mercato mq.150,87 X €/mq 584,50 = € 88.183,51

- Decurtazione pari a -10% (difformità edilizie ed aggiornamenti catastali),

da cui:

- € 8.818,35

- Decurtazione pari a -5% per vizi occulti o ulteriori spese non attualmente computabili:

A detrarre: € 4.409,17

Totale decurtazioni: € 13.227,52

€ 88.183,51 - € 13.227,52 = € 74.955,98

**Valore Lotto 2 - per la quota pari ad 1/1**

**€ 74.956,00 (arrotondando)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T	150,87 mq	496,8250 €/mq	€ 74.956,00	100,00%	€ 74.956,00
				Valore di stima:	€ 74.956,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T

Area urbana edificata ma non definita catastalmente, adibita a studio/atelier, ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada su lotto accessibile dalla pubblica via ed in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.19, Cat. F/1, Consistenza catastale 58 mq, privo di rendita. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 58 mq ed è composto da un ampio locale ed un ripostiglio. Presenta ampie vetrine ed in generale risulta in stato di normale manutenzione; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 19, Categoria F1

al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU

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

**Valore di stima del bene: € 16.122,00**

### **Criteri di stima - Individuazione valore allo stato d'uso.**

L'immobile in oggetto al Sub.19 è stato edificato a seguito della ristrutturazione operata nel magazzino distinto al Sub.18 (con Autorizzazione edilizia n.106/2007), sul resede parzialmente coperto che consentiva la sosta di automezzi. Catastalmente il bene risulta in categoria F1, Area Urbana, privo di rendita e di planimetria catastale. Trattandosi di bene realizzato in assenza di Permesso di costruire, la verifica sulla sanabilità delle opere dovrà contemplare l'insieme di tutti gli immobili edificati nell'intero lotto. Trattandosi di una verifica complessa che comporterebbe anche l'accesso a beni appartenenti ad altra proprietà, ne scaturisce che allo stato presente l'immobile non sia sanabile ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001, salvo ulteriori e più puntuali verifiche. Allo stato dei luoghi pertanto si determina il valore utilizzando il criterio dello stato d'uso. Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto di utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi vent'anni.

Si è dunque provveduto a calcolare il valore d'uso del bene destinato ad avere una vita limitata utilizzando la seguente formula:

$$A_f = a (q^n - 1) / i$$

Dove:

- **A<sub>f</sub>** il valore finale del bene
- **a** il reddito netto annuo
- **q** il montante unitario
- **n** le annualità (in media vent'anni)
- **i** il saggio di capitalizzazione.

Il bene in oggetto viene utilizzato come atelier ed è dotato di una buona esposizione ed illuminazione; anche lo stato di manutenzione è normale. Dunque considerando il reddito (€/mq x mese) che se ne potrebbe trarre sia come magazzino che come immobile commerciale, mediando si ottiene un valore pari a €/mq 3,1 per mese.

Utilizzando dunque il valore locativo annuo netto ricavato si avrà:

€ 3,1x58mq= 179,80 al mese

Reddito annuo= € 2.157,60

Si individua ora un saggio medio di capitalizzazione che per il bene in oggetto risulterà:

Saggio di capitalizzazione= 3,965 %, da cui si ha:

$Af = € 2.157,60 (1,02^{20} - 1) / 0,03965 = € 26.443,36$

Valore del bene al Lotto 3 = **€ 26.443,36**

### **Costi di demolizione**

Calcolati sulla base del Prezzario R.A.S. del 2024, per:

- Smontaggio infissi;
- Smontaggio del solo manto di copertura sandwich (solo della parte in esubero rispetto al progetto originario);
- Demolizione di muratura (solo della parte in esubero rispetto al progetto originario);
- Spese di smaltimento/recupero componenti;
- Sistemazioni varie;
- Spese tecniche e iva di legge;

Costo complessivo demolizioni: € 9.000,00

- Decurtazioni per vizi occulti o ulteriori spese non attualmente computabili - 5 %, da cui:

€ 1.322,16

**Totale decurtazioni: € 10.322,16**

Valore complessivo per la quota pari a 1/1 della p.p.:

$V = € 26.443,36 - € 10.322,16 = € 16.121,20$

**Valore Lotto 3 - per la quota pari ad 1/1**

**€ 16.122,00 (arrotondando)**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T	58,00 mq	277,97 €/mq	€ 16.122,00	100,00%	€ 16.122,00
				Valore di stima:	€ 16.122,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

La presente stima ha come oggetto un terreno adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 953 (ex 223) di 4.564 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 14,14, e agraria Euro 4,48. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni simili a destinazione agricola e conduzione privata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 953, Qualità Seminativo

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

**Valore di stima del bene: € 4.000,00**

Il valore commerciale dei terreni 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 conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma dei lotti, 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. Infine dato lo stato di consistenza e manutentivo dei terreni ed il grado di commerciabilità degli stessi ubicati in agro di Siniscola, viste anche le tabelle dell'Agenzia delle Entrate, per le zone agrarie della Regione Sardegna disponibili per l'anno 2011 (Valori Agricoli Medi) - Regione Agraria n.11 (colline litoranee di Posada, comune di Budoni, Lodè, Posada San Teodoro, Torpè, Siniscola), si è optato per la determinazione del più probabile valore di mercato mediante l'utilizzo dei valori immobiliari reperiti tramite la banca dati dell'Osservatorio Valori Agricoli di EXEO srl, per le Province di Nuoro e Ogliastra, ovvero dal Manuale Specialistico - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Nuoro e Ogliastra listino 2021 rilevazione anno 2020, EXEO Edizioni, a cura di Ing. Antonio Iovine. Si riporta in allegato la tabella con i valori massimi e minimi.

identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 953, Qualità seminativo, di 4.564 mq.

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

Il terreno preso in esame posto in comune di Siniscola (Nu) zona E3.a - definita dall'A.D.E. - Regione Agraria n.11, risulta avere una superficie di 4.564 mq. con uso - seminativo. Vista l'ubicazione in zona pianeggiante, lo stato in uso al debitore, coperto da piante della macchia mediterranea uliveti e palmizi; facilmente raggiungibile ed accessibile, si ritiene di applicare i Valori Agricoli reperiti tramite il Manuale di EXEO srl, per determinare il più probabile costo di mercato del terreno, adeguando i prezzi mediante specifici coefficienti e decurtazioni.

#### **Valutazione Seminativo**

Valori terreni agricoli EXEO per il Comune di Siniscola, rilevazioni 2020/2021. I valori ottenuti verranno aggiornati mediante indice Istat e risultano i seguenti:

- Seminativo, da un valore minimo pari a €/ha 7.000,00 ed un valore massimo pari a €/ha 12.000,00, in media € 9.500,00 €/ha, da cui mediante opportuni coefficienti di adeguamento si ha:

#### OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI NUORO-RILEVAZIONE 2020

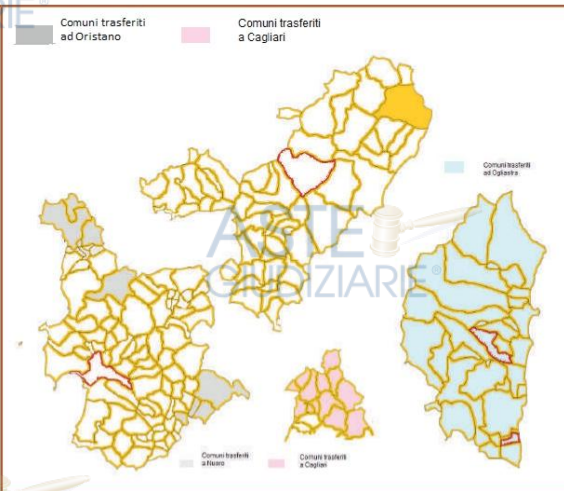
#### SINISCOLA

Abitanti: 11.687

Superficie: kmq 199,96

Altitudine: m 40

Classificazione  
climatica:  
zona C, 922 GG



Cittadina collinare la cui economia è estesa a tutti i settori produttivi e imperniata sul turismo estivo. Dista circa Km 54 da Nuoro.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	F979A	7.000	12.000
Orto	F979A	15.000	25.000
Frutteto	F979C	15.000	25.000
Vigneto	F979D	14.000	26.000
Vigneto D.O.C. IGP	F979D	20.000	35.000
Pascolo	F979B	3.100	6.000
Bosco misto	F979M	2.100	8.000
Incolto sterile	F979H	700	1.300

#### Coefficienti di adeguamento

<b>Fertilità</b>	(Ottimo 1 - <b>Buono 0,94</b> - Discreto 0,87 - Mediocre 0,8)
<b>Giacitura</b>	( <b>Pianeggiante 1</b> - Acclive 0,95 - Mediocre 0,9)
<b>Accesso</b>	( <b>Buono 1</b> - Sufficiente 0,95 - Insufficiente 0,95)
<b>Forma</b>	( <b>Regolare 1</b> - Normale 0,975 - Penalizzante 0,95)
<b>Ubicazione</b>	(Eccellente 1 - <b>Normale 0,95</b> - Cattiva 0,90)
<b>Ampiezza</b>	(Grande app 1 - <b>Medio app 0,975</b> - Piccolo app 0,95)

$$Vm = \text{€}/H \ 9.500,00/10.000 = \text{€}/m \ 0,95 \times 4.564m = \text{€} \ 4.335,80$$

Applicazione coefficienti per caratteristiche puntuali

$$\text{€} \ 4.335,80 \times 0,94 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,975 = \text{€} \ 3.775,00 \text{ (arrotondando)}$$

Rivalutazione Istat (Coef. 1,177 - dal gen2021-feb2025)

**€ 4.443,18**

Decurtazioni per vizi occulti

$$-5\% = - \text{€} \ 222,15$$

Decurtazioni per stato occupazione, difformità:

$$-5\% = - \text{€} \ 222,15$$

$$Vf = \text{€} \ 4.443,18 - \text{€} \ 444,30 = \text{€} \ 3.998,80$$

**Valore terreno per 1000/1000**

**€ 4.000,00 (arrotondando)**

**Bene N° 5** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

La presente stima ha come oggetto un piccolo appezzamento di terreno, adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 225 di 810 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 2,51, e agraria Euro 0,79. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo alla Part. 953 da cui si accede alla 225 attraversando senza soluzione di continuità la part. 224 (Demanio). La zona è pianeggiante e ben esposta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 225, Qualità Seminativo

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

**Valore di stima del bene: € 694,00**

Il valore commerciale dei terreni 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 conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma dei lotti, 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. Infine dato lo stato di consistenza e manutentivo dei terreni ed il grado di commerciabilità degli stessi ubicati in agro di Siniscola, viste anche le tabelle dell'Agenzia delle Entrate, per le zone agrarie della Regione Sardegna disponibili per l'anno 2011 (Valori Agricoli Medi) - Regione Agraria n.11 (colline litoranee di Posada, comune di Budoni, Lodè, Posada San Teodoro, Torpè, Siniscola), si è optato per la determinazione del più probabile valore di mercato mediante l'utilizzo dei valori immobiliari reperiti tramite la banca dati dell'Osservatorio Valori Agricoli di EXEO srl, per le Province di Nuoro e Ogliastra, ovvero dal Manuale Specialistico - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Nuoro e Ogliastra listino 2021 rilevazione anno 2020, EXEO Edizioni, a cura di Ing. Antonio Iovine. Si riporta in allegato la tabella con i valori massimi e minimi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 225, Qualità seminativo, di 810 mq.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il terreno preso in esame posto in comune di Siniscola (Nu) zona E3.a - definita dall'A.D.E. - Regione Agraria n.11, risulta avere una superficie di 810 mq. con uso - seminativo. Vista l'ubicazione in zona pianeggiante, lo stato in uso al debitore; facilmente raggiungibile ed accessibile, si ritiene di applicare i Valori Agricoli reperiti tramite il Manuale di EXEO srl, per determinare il più probabile costo di mercato del terreno, adeguando i prezzi mediante specifici coefficienti e decurtazioni:

### Valutazione Seminativo

Valori terreni agricoli EXEO per il Comune di Siniscola, rilevazioni 2020/2021. I valori ottenuti verranno aggiornati mediante indice Istat, risultano i seguenti:

- Seminativo, da un valore minimo pari a €/ha 7.000,00 ed un valore massimo pari a €/ha 12.000,00, in media € 9.500,00 €/ha, da cui mediante opportuni coefficienti di adeguamento si ha:

#### Coefficienti di adeguamento

<b>Fertilità</b>	(Ottimo 1 - <b>Buono 0,94</b> - Discreto 0,87 - Mediocre 0,8)
<b>Giacitura</b>	( <b>Pianeggiante 1</b> - Acclive 0,95 - Mediocre 0,9)
<b>Accesso</b>	(Buono 1 - <b>Sufficiente 0,95</b> - Insufficiente 0,95)
<b>Forma</b>	( <b>Regolare 1</b> - Normale 0,975 - Penalizzante 0,95)
<b>Ubicazione</b>	(Eccellente 1 - <b>Normale 0,95</b> - Cattiva 0,90)
<b>Ampiezza</b>	(Grande app 1 - Medio app 0,975 - <b>Piccolo app 0,95</b> )

$$Vm \text{ €/H } 9.500,00/10.000 = \text{€/m } 0,95 \times 810m = \text{€ } 769,50$$

Applicazione coefficienti per caratteristiche puntuali  
 $\text{€ } 769,50 \times 0,94 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 620,16$

Rivalutazione Istat (Coef. 1,177 - dal gen2021-feb2025)  
**€ 729,93**

Decurtazioni per vizi occulti e stato di occupazione:  
-5% = - € 36,49

$$Vf = \text{€ } 729,93 - \text{€ } 36,49 = \text{€ } 693,44$$

**Valore terreno per 1000/1000**  
**€ 694,00 (arrotondando)**



**Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T

La presente stima ha come oggetto un magazzino utilizzato come ricovero degli attrezzi, per attività agricola ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, è censito al NCT Foglio 21 Particella 952 (ex 223) di 141mq, Ente Urbano e al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1, C/2, Classe 1, Rendita € 79,02, Consistenza 52mq, Totale 48mq. Il fabbricato si trova all'interno della Part. 953, stessa ditta, ed è raggiungibile mediante la SP3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 630 m circa sulla SP3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 270 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro presso un cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona in cui è ubicato il bene è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata. Il fabbricato è datato (anni '70) e presenta uno stato di conservazione mediocre, con parziali crolli del solaio. La superficie commerciale è di 65 mq circa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 952, Qualità Ente Urbano  
al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 952, Sub. 1, Categoria C2

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

**Valore di stima del bene: € 1.698,00**

**Criteri di stima**

Riferimenti normativi DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni EN 15733/2011

Stima sintetico comparativa.

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 periodo di riferimento, 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 seguenti coefficienti:

- cantine e soffitte non collegate : da 0,10 a 0,25;
- cantine e soffitte collegate : da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- verande : da 0,30 a 0,60
- giardini : 0,10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti
- posto auto comunicanti con vani principali o accessori : 0,50
- posti auto non comunicanti con vani principali o accessori : 0,25
- lastrico solare : da 0,10 a 0,20



Sulla base delle indagini di mercato svolte, la presente stima viene effettuata mediante valutazione sintetica comparativa, con l'individuazione del più probabile prezzo di mercato in riferimento alle agenzie di settore ed all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nella presente stima si considerano come riferimento i valori per i fabbricati adibiti a magazzino (C/2) in comune di Siniscola, in funzione della tipologia del fabbricato, sulla base dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali ed estetiche dell'immobile in oggetto.

Dai dati reperiti nelle pubblicazioni fornite dall'OMI (primo semestre 2024), non sono stati reperiti valori immobiliari in zona agricola. Il valore più prossimo, per la tipologia del fabbricato in oggetto ad uso magazzino, si reperisce in Zona Periferica di Siniscola, in cui per le attività produttive a magazzino C/2 (capannoni) viene attribuito un prezzo medio di mercato pari ad 450,00 €/mq (€/mq 400,00-500,00). Nel caso in oggetto, benché il bene non rappresenti un capannone tipico, assume la medesima funzione. Oltretutto tale valore rappresenta il più basso riferibile per immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, reperibili sul mercato.

Considerato il valore medio ricavato dall'indagine di mercato OMI, si assume

€/mq 450,00, come valore medio di mercato.

Partendo da questo importo si compensa in funzione di specifici parametri:

-per la vetustà (valori reperibili sul sito del Borsino Immobiliare) e degrado si applica un coefficiente pari al 0,70;

Da cui €/mq  $450,00 \times 0,70 =$  €/mq 315,00

Valore del bene mq.65,63 X €/mq 315,00 = € 20.673,45

Ulteriori deprezzamenti riguardano:

- svalutazione per eventuale conformizzazione -30%;

-€ 6.202,03

Una percentuale di decremento necessaria, pari a -5%, per eventuali vizi occulti, stato di occupazione, od eventuali ulteriori spese non attualmente computabili.

-€ 1.033,67

Spese smaltimento fibro-amianto -20%

-€ 4.134,69

**Totale decurtazioni:** € 11.370,39

Effettuati i calcoli, il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto risulta pari a **€ 9.303,06**

#### **Costo demolizione del fabbricato**

Vol. fabbricato (vuoto per pieno) = 150,00 mc

Demolizione totale di fabbricato Voce SAR 24 PF 0012.0004.0001: - €27,91/mc

Da cui i costi comprensivo dell'Iva al 10% - € 4.605,15 oltre

Conferimento in discarica ed oneri, a corpo € 3.000,00

**Costo complessivo dem. = € 7.605,15**

La stima tiene conto del valore dell'immobile in oggetto, dell'area di sedime del fabbricato e delle pertinenze, e viene eseguita mediante l'individuazione della superficie commerciale omogeneizzata, ovvero:

Sup. commerciale = Sup. lorda + sup. accessoria omogeneizzata (vedi tabella)

Superficie commerciale omogeneizzata: 65,63mq

Ne deriva che, sulla base del valore e delle superfici determinate in precedenza, il prezzo di mercato del bene risulta essere: €/mq 25,87

**Valore finale del bene € 9.303,06 - € 7.605,15= € 1.698,00 (arrotondando)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu	4564,00 mq	0,88 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu	810,00 mq	0,86 €/mq	€ 694,00	100,00%	€ 694,00
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T	65,63 mq	25,87 €/mq	€ 1.698,00	100,00%	€ 1.698,00
Valore di stima:					<b>€ 6.392,00</b>

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 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Porcu Manuela Rita

### ***Allegati***

#### **1. Lotti 1-2-3:**

- 1.All\_A\_Doc\_FotoLotti\_1\_2\_3;
- 2.All1\_1\_Doc\_Catasto\_Lotto1;
- 3.All1\_1\_Lotto1\_SUAPE\_Prov\_Unico\_74\_2021;
- 4.All2\_1\_Doc\_Catasto\_Lotto2;
- 5.All3\_1\_Doc\_Catasto\_Lotto3;
- 6.All\_1\_2\_Concessione\_Ed\_sanatoriaStr/63/1996;
- 7.All\_E\_Licenza\_Ed\_7\_1974;
- 8.All\_F\_Lotto2-3\_Autorizzazione\_50\_1997;
- 9.All\_G\_Lotto2-3\_Autorizzazione\_106\_2007\_Subb17\_18\_19;
- 10.All\_H\_MappaCT\_F37\_1668;
- 11.All\_I\_Schema\_plan\_Lotto3+Lotto4;
- 12.All\_L\_Visura\_Ipotecaria\_06\_03\_2025;
- 13.All\_M\_Visura\_Ipotecaria\_Part1668\_Sub14;
- 14.All\_N\_VisuraSt\_CT\_F37\_Part1668;
- 15.All\_O\_VisuraSt\_F37\_1668\_ex636;

#### **2. Lotto 4:**

- 1.All4\_1\_Certificato\_CDU;
- 2.All4\_2\_Doc\_Catasto;
- 3.All4\_3\_PAI;
- 4.All4\_4\_Valori\_mediNu\_2011;
- 5.All4\_5\_Valori\_ISSN2280191X;
- 6.All4\_6\_Allegati\_CDU;
- 7.All4\_7\_Doc\_Fotografica.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.82, piano 1°

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da cancello posto su pubblica via in comune ad altri beni e da una scala esterna di proprietà. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.14, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 7,5, per una superficie catastale di 147 mq (142 escluse aree esterne), ed una Rendita di Euro 581,01. Si sviluppa su un unico livello al piano 1° ed ultimo, per una superficie commerciale di complessivi 154,83 mq ed è composto da ingresso, un ampio living con soggiorno e pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, due ampie camere, un ripostiglio, ed una veranda. In generale l'immobile risulta da riammodernare; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 14, Categoria A2

al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014. La Zona B2.2 comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu. Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea. Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture. Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e la tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati. NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2 Destinazione d'uso: residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizi alla residenza; Operazioni edilizie consentite: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Distanza dall'asse stradale: edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri; Distanza tra gli edifici: gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri

o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate; Altezza massima degli edifici: l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte; Coperture: tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Viabilità: la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici. L'isolato n. 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud. Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T

Il capannone ad uso magazzino, oggetto della presente perizia, è ubicato in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrina), con ingresso da strada interna al lotto accessibile dalla pubblica via Volta snc, in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.18, Cat. C/2, Cl.1, per una superficie catastale complessiva di 150mq (135mq esclusa area esterna), ed una Rendita di Euro 209,16. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 150 mq ca. ed è composto da ingresso, un ampio locale indiviso, un bagno, un ripostiglio ed uno spazio cortile antistante l'ingresso spesso adibito a parcheggio. In generale l'immobile risulta da in normale stato conservativo; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti (elettrico ed idrico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 18, Categoria C2

al catasto Terreni Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014. La Zona B2.2 comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu. Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea. Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture. Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi



pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e la tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati. NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2 Destinazione d'uso: residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizi alla residenza; Operazioni edilizie consentite: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Distanza dall'asse stradale: edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri; Distanza tra gli edifici: gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate; Altezza massima degli edifici: l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte; Coperture: tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Viabilità: la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici. L'isolato 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud. Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T

Area urbana edificata ma non definita catastalmente, adibita a studio/atelier, ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada su lotto accessibile dalla pubblica via ed in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.19, Cat. F/1, Consistenza catastale 58 mq, privo di rendita. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 58 mq ed è composto da un ampio locale ed un ripostiglio. Presenta ampie vetrine ed in generale risulta in stato di normale manutenzione; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 19, Categoria F1  
al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU.

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



Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica di espansione, di completamento e/o da qualificare, B2.2 - Sa Sedda, come da Strumento urbanistico vigente: PUC - Piano Urbanistico Comunale, N. 1 del 06/11/2014. La Zona B2.2 comprende gli isolati situati a Sud di Via De Gasperi e ad Ovest del primo tratto di Via G.F. Conteddu, adiacenti in parte alla Zona "A" e in parte alle Zone "B11" e "B12". Questa parte dell'abitato si sviluppa a partire dagli anni sessanta, in seguito alla realizzazione di Via A. De Gasperi (che costituisce il limite tra le nuove edificazioni e il nucleo storico) e di Via G.F. Conteddu. Gli isolati con affaccio diretto sulle principali viabilità, che coincidono con quelle sopraccitate, o comunque prossimi ad esse, conservano in parte, l'impostazione a pseudo-schiera delle abitazioni che va perdendosi man mano che ci si allontana. A sud di Via De Gasperi in particolare, il tessuto edilizio è indefinito, privo di qualsiasi regolarità compositiva e frutto di una crescita spontanea. Prevale il tipo edilizio dell'abitazione isolata di grandi dimensioni, unifamiliare o plurifamiliare, circondata da giardino e spesso incompleta, nella volumetria e/o nelle finiture. Anche la viabilità è priva di un disegno unitario ed è del tutto insufficiente, per dimensioni e completezza, a servire gli isolati e a garantire una circolazione fluida del traffico veicolare; è inoltre spesso priva degli strati di finitura. Tra gli spazi pubblici si distingue in quest'area la Scuola materna ed elementare di Via Sarcidano che si estende per una superficie notevole. Sono, invece, del tutto assenti gli spazi aperti destinati alla socialità e la tempo libero. In particolare ricadono in Zona B22 gli isolati n.104, n.105, n.106, n.108, n.109, n.110, n.111, n.123a, n.123b, n.127a, n.127b, n.148a, n.148b, n.149, n.150, n.151, n.152a, n.152b, n.153, n.154, n.155, n.156, n.157, n.158a, n.158b, n.159a, n.159b, n.160, n.161a, n.161b, n.162, n.163, n.164, n.165, n.166a, n.166b, n.167, n.168a, n.168b, n.168c, n.168d, n.168e, n.168f, n.168g, n.168h, n.168i, n.168l, n.173, n.174, n.175, n.176, n.177, n.178, n.179a, n.180, n.181, come individuati nel elaborato n. 48.D - Piano Particolareggiato delle Zone "B": zona B2.2 Sa Sedda - planimetria di individuazione degli isolati. NORME OPERATIVE COMUNI ALLA ZONA B2 Destinazione d'uso: residenza tradizionale, residenza turistica integrata con la residenza tradizionale e servizio alla residenza; Operazioni edilizie consentite: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Distanza dall'asse stradale: edificazione a filo strada o in arretramento rispetto ad esso per un valore massimo di 5,00 metri; Distanza tra gli edifici: gli edifici dovranno essere realizzati in aderenza gli uni agli altri o ad una distanza di 5,00 metri dal confine del lotto e di 10,00 metri da pareti finestrate; Altezza massima degli edifici: l'altezza non potrà essere superiore a quella media degli edifici della zona né, in ogni caso, a quella indicata in maniera specifica per ciascun isolato, misurata alla linea di gronda sul fronte a monte; Coperture: tipologia a tetto a due falde con colmo orientato parallelamente all'asse stradale, a padiglione o piana, salvo diversa e specifica indicazione relativa al singolo isolato; Viabilità: la viabilità privata individuata, o comunque eventualmente presente a servizio dei lotti interni, di norma non può essere utilizzata ai fini dei conteggi volumetrici. L'isolato 181, di cui fa parte il bene, si trova nel quartiere "Sa Sedda" a est di Via Napoli e copre una superficie totale di 1.944 mq, di cui 107 mq sono destinati a servizio pubblico e 1.837 mq a uso residenziale. Gli edifici presenti sono residenziali o misti (residenziale e commerciale), con abitazioni unifamiliari e attività commerciali al primo livello. Gli edifici hanno due o tre piani fuori terra, coperture a falde, e sono in buono stato di conservazione. Gli spazi aperti sono delimitati da recinzioni. La parte residenziale è composta da lotti di grandi dimensioni (500-850 mq) con un indice fondiario medio di 2,09 mc/mq. L'area destinata a servizio pubblico non è ancora attuata. La viabilità è completa di pavimentazione in bitume e marciapiedi solo lungo il lato sud. Per lo specifico Isolato 181 si allega la corrispondente scheda del PUC - DE48.4\_02\_Zona\_B2\_2 (pagg. 93-94).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

La presente stima ha come oggetto un terreno adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 953 (ex 223) di 4.564 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 14,14, e agraria Euro 4,48. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni simili a destinazione agricola e conduzione privata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 953, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche. SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi ( con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati. "7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03; c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva; Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001;

c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ". Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni. Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu

La presente stima ha come oggetto un piccolo appezzamento di terreno, adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 225 di 810 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 2,51, e agraria Euro 0,79. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo alla Part. 953 da cui si accede alla 225 attraversando senza soluzione di continuità la part. 224 (Demanio). La zona è pianeggiante e ben esposta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 225, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche. SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi ( con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati. "7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03; c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano,



compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva; Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001; c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ". Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni. Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T

La presente stima ha come oggetto un magazzino utilizzato come ricovero degli attrezzi, per attività agricola ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, è censito al NCT Foglio 21 Particella 952 (ex 223) di 141mq, Ente Urbano e al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1, C/2, Classe 1, Rendita € 79,02, Consistenza 52mq, Totale 48mq. Il fabbricato si trova all'interno della Part. 953, stessa ditta, ed è raggiungibile mediante la SP3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 630 m circa sulla SP3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 270 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro presso un cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona in cui è ubicato il bene è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata. Il fabbricato è datato (anni '70) e presenta uno stato di conservazione mediocre, con parziali crolli del solaio. La superficie commerciale è di 65 mq circa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 952, Qualità Ente Urbano  
al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 952, Sub. 1, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta Accesso atti e di Certificato di destinazione Urbanistica presentata dalla scrivente in data 25/06/2024 con Prot. n. 15624, per gli edifici ed i terreni in oggetto alla presente procedura, è stato prodotto il Certificato CDU n. 85/2024, con Prot. 17455 del 12/07/2024, da cui si evince che, da Strumento urbanistico - Piano Urbanistico Comunale (approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 2 del 22/03/2011, 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 della Regione Autonoma Sardegna ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS in data 06/11/2014, risulta la seguente destinazione urbanistica: i beni al Foglio 21 di Siniscola, Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "E3.a" del P.U.C.; Foglio 21 Mappali 952-953-225 sono totalmente inclusi in Zona "Hi.4" del P.A.I. Con riferimento a tutti i contesti agricoli territoriali, si dovrà tener conto della disciplina ai sensi degli artt. 10-27-27 bis-28-30 ter delle N.T.A. del P.A.I. Si allega copia delle norme di attuazione del vigente PUC adottato con delibera del C.C. n. 2 del 22/03/2011 e successive modifiche. SOTTOZONA AGRICOLA E3: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE MA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. La subzona E3a è costituita da due comparti, dei quali il primo comprendente tutti i territori periurbani adiacenti l'abitato di Siniscola fino al confine a nord col territorio comunale di Posada e le frazioni di La Caletta, S. Lucia, Sa Petra Ruja e Iskra 'e Boes, mentre il secondo si estende nei territori di Capo Comino e quindi in entrambe le aree oltrepassa il limite della

fascia costiera. Attualmente i terreni sono occupati da colture orticole in pieno campo (orti familiari), vigneti, oliveti, frutteti. La subzona E3 comprende suoli delle prime 4 Classi ( con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati. "7. SUBZONA E3.A: AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDARIO, UTILIZZATE PER SCOPI AGRICOLI IN AMBITI PERIURBANI, CON INTERESSE SOCIALE LA CON SCARSA VALENZA ECONOMICA E TALORA CON FINALITÀ DI DIFESA IDROGEOLOGICA. Nella parte della sub-zona E3.a esterna alla fascia costiera si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 1,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,03; c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,10; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 con possibilità di altezza fino a m 7,50 in presenza di particolari e documentate esigenze legate all'attività produttiva; Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: Nella parte della sub-zona E3.a posta all'interno della fascia costiera, i suddetti parametri urbanistico - edilizi risultano così ridefiniti: a. Comparto agricolo minimo per l'applicazione dei parametri urbanistici: ha 2,00; b. Indice fondiario massimo per le residenze strettamente connesse con l'attività agricola: mc/mq 0,001; c. Indice fondiario massimo per le attività produttive: mc/mq 0,05; d. Altezza massima per gli edifici residenziali: m 3,00, con massimo 1 piano, compresi i piani interrati e seminterrati; e. Altezza massima per gli edifici produttivi: m 4,50 ". Inoltre dal CDU si evince che l'area in oggetto risulta una Zona Hi.4 - AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni. Rif. ART. 38.4 - ZONE HI: ZONE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica da P.A.I. (come individuate nell'Elaborato n.25a: pericolosità idraulica e geomorfologica).



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2020 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n. 82, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 14, Categoria A2 Insiste al catasto Terreni al - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU	Superficie	152,83 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta datato ma funzionale. Anche gli impianti presenti, benché funzionanti, sono da riammodernare. Di recente è stato ristrutturato uno dei due bagni con la sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da cancello posto su pubblica via in comune ad altri beni e da una scala esterna di proprietà. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.14, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 7,5, per una superficie catastale di 147 mq (142 escluse aree esterne), ed una Rendita di Euro 581,01. Si sviluppa su un unico livello al piano 1° ed ultimo, per una superficie commerciale di complessivi 154,83 mq ed è composto da ingresso, un ampio living con soggiorno e pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, due ampie camere, un ripostiglio, ed una veranda. In generale l'immobile risulta da riammodernare; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis****dalla moglie e da un figlio.		



**Bene N° 2 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - via Alessandro Volta snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 18, Categoria C2 Insiste al catasto Terreni al - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU	<b>Superficie</b>	150,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il locale adibito a magazzino è ubicato in via A. Volta snc, con accesso laterale da corte di pertinenza, anch'essa coperta; l'ingresso è rialzato e collegato esternamente da una scala in legno (5 scalini) con un dislivello di piano di circa H90cm; tale ballatoio o corridoio di ingresso è largo 1,10cm. Nel cortile sono posizionate delle nicchie per contatori o impianti (al momento del sopralluogo non si sono reperite le chiavi per poterne verificare l'uso). Il magazzino risulta in normale stato d'uso ed è costituito da un grande locale, illuminato da ampie finestre laterali ubicate a Nord ed a Sud, con pavimentazione liscia e colorata in microcemento. Le finestre sono in alluminio con altezza da terra pari a 2,00m, mentre le ampie serrande scorrevoli di accesso sono in acciaio zincato e pannelli in pvc. La struttura è in travi e pilastri in acciaio, con copertura a capanna in pannelli modulari del tipo a sandwich. La copertura è inoltre dotata di gronde e discendenti. Internamente il locale è collegato sia al sub.17 appartenente ad altra ditta (da scala per un dislivello di ca. H 70cm), che allo stesso livello ad un locale edificato nell'area distinta al Sub.19, diviso da questo dalla una chiusura scorrevole con pannellatura in acciaio zincato e materiale plastico. Nell'ampio locale di 119 mq ca. vi si trova un bagno di 2.92 mq ed un ripostiglio di 9.25 mq quest'ultimo realizzato con pareti in cartongesso; entrambi questi locali hanno una copertura realizzata in travetti di legno. Il bene è stato ristrutturato nel 2007 e risulta in normale stato di manutenzione. Anche gli impianti presenti, elettrico su canalizzazione a vista e quello idrico, sono funzionanti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il capannone ad uso magazzino, oggetto della presente perizia, è ubicato in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada interna al lotto accessibile dalla pubblica via Volta snc, in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.18, Cat. C/2, Cl.1, per una superficie catastale complessiva di 150mq (135mq esclusa area esterna), ed una Rendita di Euro 209,16. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 150 mq ca. ed è composto da ingresso, un ampio locale indiviso, un bagno, un ripostiglio ed uno spazio cortile antistante l'ingresso spesso adibito a parcheggio. In generale l'immobile risulta in normale stato conservativo; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti (elettrico ed idrico).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in uso al debitore sig. **** Omissis****.		

Bene N° 3 - Area urbana

<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - via Alessandro Volta n.78, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1668, Sub. 19, Categoria F1 Insiste al catasto Terreni al - Fg. 37, Part. 1668, Qualità EU	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale edificato sull'area urbana al Sub.19 è ubicato in via A. Volta n.78, con accesso laterale da strada interna al lotto di uso comune; l'ingresso è diretto al piano T. Si presenta come un grande locale, attualmente adibito a studio professionale (atelier), dotato di un deposito sulla parte posteriore di circa 20 mq collegato anche al Sub.18 (stessa ditta). Il bene risulta in normale stato di manutenzione ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 58 mq, illuminato da ampie finestre laterali a da una vetrina sul fronte; la pavimentazione è in microcemento, liscia e colorata. Le finestre e la porta di ingresso sono in alluminio e vetro semplice. La struttura è in travi e pilastri in acciaio, con copertura a falde in pannelli modulari del tipo a sandwich. Internamente il locale è collegato al piano al Sub.18, diviso da questo da una chiusura scorrevole con pannellatura in acciaio zincato e materiale plastico. Il bene pare sia stato realizzato nel 2007, privo di titolo. Gli impianti presenti sono funzionanti (elettrico).		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana, edificata ma non aggiornata catastalmente, adibita a studio/atelier, ubicata in zona tranquilla ma periferica nel comune di Siniscola (Nu), e tuttavia non distante dai principali assi di collegamento locali e regionali (SS131 DCN e SS125). Il centro abitato di Siniscola gode di una posizione strategica, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 54Km, ed è vicinissimo a numerose località turistiche della costa orientale della Sardegna come La Caletta, da cui dista soli 8Km, Santa Lucia, Capo Comino, Berchidda e numerose altre località turistiche raggiungibili dalla strada SS 125. Il bene in oggetto fa parte di un complesso residenziale costruito a partire dal 1974, a prevalente destinazione residenziale, ubicato in via A. Volta (già via Cedrino), con ingresso da strada su lotto accessibile dalla pubblica via ed in comune ad altri beni. Il bene è censito al NCEU F.37 Mapp.1668 Sub.19, Cat. F/1, Consistenza catastale 58 mq, privo di rendita. Si sviluppa su un unico livello al piano T, per una superficie commerciale di complessivi 58 mq ed è composto da un ampio locale ed un ripostiglio. Presenta ampie vetrine ed in generale risulta in stato di normale manutenzione; gli impianti al momento del sopralluogo erano funzionanti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in uso al debitore sig. **** Omissis****, ed alla figlia sig.ra **** Omissis****.		

**Bene N° 4 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 953, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	4564,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Descrizione del bene. Il terreno agricolo in oggetto (in zona E), censito al NCT di Siniscola F.21 Part. 953 (ex Part.223) di 4.564mq, adibito catastalmente a seminativo di classe 2, si trova in località Porchile 'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola-La Caletta. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca, percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico. La strada interna al lotto è centrale ma percorre solo la prima parte del terreno pianeggiante dividendolo in due settori, per circa 43 m. In questa porzione di circa 2000 mq sono presenti diverse piante di ulivo (circa 20), quelle più grandi sono ubicate intorno ai confini Nord ed Est. Le più giovani nella parte centrale. I confini sono definiti da rete metallica su pali e siepi. In prossimità del confine disposto ad Est è presente anche un canneto. La zona è ricca d'acqua e percorsa da diversi torrenti limitrofi, che purtroppo nella stagione invernale determinano anche allagamenti persistenti. La zona è definita dal Pai Hi4 ovvero a pericolosità idraulica molto elevata. In questo primo settore del lotto sono presenti inoltre due grandi palme, altri palmizi più giovani ed arbusti da frutto. Vi si trova, inoltre, un fabbricato, utilizzato negli anni come deposito per la conduzione del fondo, ed attualmente censito a parte al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1 e NCT F.21 Part. 952 Ente Urbano, stessa ditta. Tale fabbricato verrà stimato a parte. In prossimità del fabbricato è presente un pozzo per l'approvvigionamento idrico (non censito) ed un serbatoio di raccolta reflui di cui non è possibile allo stato verificarne le condizioni. Vi si trova infine anche un'altra piccola costruzione adibita a pollaio con recinzione metallica, ed un manufatto in canne. La restante porzione del lotto è adibita ad orto con sistema di irrigazione. Il terreno si sviluppa in direzione S-E senza soluzione di continuità con le Part. 224 (altra ditta - Demanio, condotta idrica interrata), e con la part. 225. Il fondo ha una configurazione regolare allungata, trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E. Il terreno è tutt'ora in uso al debitore, e viene utilizzato per il fabbisogno personale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>La presente stima ha come oggetto un terreno adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 953 (ex 223) di 4.564 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 14,14, e agraria Euro 4,48. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) alla La Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.		

## Bene N° 5 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 225, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	810,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Descrizione del bene. Il terreno agricolo in oggetto (in zona E3.a), censito al NCT di Siniscola F.21 Part. 225 di 810mq, adibito catastalmente a seminativo di classe 2, si trova in località Porchile'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola-La Caletta, attraversando poi i mappali 953 e 224. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastrieri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca, percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico. La strada interna al lotto per l'accesso alla Part.225, risulta sulla Part.953, è centrale ma percorre solo la prima parte del terreno pianeggiante dividendolo in due settori, per circa 43 m, qui si blocca lasciando libera la porzione adibita alla coltivazione degli ortaggi. Il mappale 225, in oggetto, si trova in fondo al suddetto mappale 953 subito dopo il mappale 224 (Demanio) senza soluzione di continuità. I confini sono definiti da rete metallica su pali e siepi di arbusti della macchia mediterranea. La zona, riferita ai mappali sopra richiamati, è definita dal Pai Hi4 ovvero a pericolosità idraulica molto elevata. L'approvvigionamento idrico avviene, inoltre, dal mappale 935. Il fondo ha una configurazione trapezoidale, con sito pianeggiante, arato e ben esposto lungo l'asse N/O - S/E. Il terreno è tutt'ora in uso al debitore.		
<b>Descrizione:</b>	La presente stima ha come oggetto un piccolo appezzamento di terreno, adibito a seminativo semplice ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, adibito catastalmente a seminativo, è censito al NCT Foglio 21 Particella 225 di 810 mq, Cl.2, con rendita dominicale Euro 2,51, e agraria Euro 0,79. Il terreno è raggiungibile mediante la SP 3, che collega Siniscola (Nu) a La Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 650 m circa sulla SP 3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 280 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro al cancello metallico di ingresso al fondo agricolo alla Part. 953 da cui si accede alla 225 attraversando senza soluzione di continuità la part. 224 (Demanio). La zona è pianeggiante e ben esposta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.		

Bene N° 6 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Siniscola (NU) - Località Porchile 'e Paiu, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 952, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 952, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	65,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Descrizione del bene. Il fabbricato sito in zona E3.a, censito al NCEU di Siniscola F.21 Part. 952 Sub.1, adibito catastalmente a C/2 (magazzino/locale di deposito), classe 1, si trova in località Porchile 'e Paiu raggiungibile dalla SP 3 in direzione Siniscola - La Caletta. Dall'uscita di Siniscola si procede appunto in direzione La Caletta per circa 630m, per poi svoltare a destra all'altezza di una segheria (località Pirastrieri), e procedere su una strada sterrata per ulteriori 270 m ca, percorsi i quali sempre sulla destra ci ritrova davanti ad un cancello metallico. Il fabbricato risulta ubicato sulla destra rispetto alla strada sterrata interna al lotto censito con la Part.953. E' accessibile da una zona esterna con "pergola", ed è costituito da un locale principale, dove sono presenti parziali crolli delle tavole del solaio (del tipo misto) dovuti all'infiltrazione di acque meteoriche; questo locale magazzino è direttamente collegato ad un locale secondario, indicato nella planimetria catastale come cantina. La copertura di questo vano è in onduline tipo eternit. Procedendo da una porta secondaria all'interno del locale principale si accede ad un ampio cortile, ingombro di materiali di varia natura e delimitato da un alto muro in blocchi di cls; su questo cortile sono disposti con accesso diretto esterno un bagno ed un ulteriore locale di sgombero. La superficie complessiva commerciale è pari a 65mq.		
<b>Descrizione:</b>	La presente stima ha come oggetto un magazzino utilizzato come ricovero degli attrezzi, per attività agricola ubicato in agro di Siniscola (Nu), località "Porchile 'e Paiu". Siniscola è rinomata come località turistica per la vicinanza alle famose spiagge del litorale orientale della Sardegna. Ben collegata agli assi viari regionali, dista dall'aeroporto e porto di Olbia (Ss) circa 57,4 Km. Il bene in oggetto, è censito al NCT Foglio 21 Particella 952 (ex 223) di 141mq, Ente Urbano e al NCEU F.21 Part. 952 Sub.1, C/2, Classe 1, Rendita € 79,02, Consistenza 52mq, Totale 48mq. Il fabbricato si trova all'interno della Part. 953, stessa ditta, ed è raggiungibile mediante la SP3, che collega Siniscola (Nu) alla Caletta. Dall'uscita del paese percorsi 630 m circa sulla SP3, si svolta sulla destra per inoltrarsi su una strada sterrata per ulteriori 270 m, percorsi i quali ci si ritrova sul lato destro presso un cancello metallico di ingresso al fondo agricolo. La zona in cui è ubicato il bene è pianeggiante e ben esposta, inoltre risulta circondata da piccoli appezzamenti di dimensioni similari a destinazione agricola e conduzione privata. Il fabbricato è datato (anni '70) e presenta uno stato di conservazione mediocre, con parziali crolli del solaio. La superficie commerciale è di 65 mq circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in uso al debitore, come bene personale.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA N.82, PIANO 1°**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA SNC, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SINISCOLA (NU) - VIA ALESSANDRO VOLTA N.78, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SINISCOLA (NU) - LOCALITÀ PORCHILE 'E PAIU, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Nuoro il 02/11/2022

Reg. gen. 12411 - Reg. part. 10097

Quota: 1000/1000

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

Contro \*\*\*\* *Omissis*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura