

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE RE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 16



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	16

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T (Coord. Geografiche: 40.321218, 9.334107)

Immobile, categoria C/1, Corso Garibaldi, 83 (in precedenza 79), piano T, riportato al N.C.E.U al foglio 45, particella 2292, subalterno 1. L'immobile oggetto di stima si trova in una via centrale del Comune di Nuoro, dotata di parcheggi a pagamento, colonnine per la ricarica di auto elettriche e altre attività commerciali. Nella zona sono presenti il Liceo Ginnasio Statale G.Asproni, il Liceo delle Scienze Umane e Musicale "Sebastiano Satta" e la Biblioteca "Sebastiano Satta".

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

Durante le operazioni peritali erano presenti oltre al sottoscritto e al referente dell' IVG **** Omissis **** il sig. **** Omissis **** e l'**** Omissis **** dell'Ordine degli Avvocati di Nuoro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina con i sub 10,9 dello stesso mappale, con Corso Garibaldi e con il foglio 45 mappale 2296.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	38,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Piano T
Dal 27/03/1984 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Piano T

Dal 01/01/1992 al 08/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Piano T
Dal 08/06/2000 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Rendita € 1.199,21 Piano T
Dal 24/09/2012 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 30 Rendita € 1.394,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 30 Rendita € 1.394,43 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	2292	1	1	C1	B	30		1394,43 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale; si segnala una differenza riguardante l'apertura che è stata allargata e spostata sul lato opposto a come è indicata nella planimetria catastale.

La differenza con lo stato attuale non ha rilevanza catastale perché tale difformità non varia il numero di vani e la loro funzionalità.

PRECISAZIONI

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le pareti, la pavimentazione e l'unico infisso presente. L'impianto elettrico è funzionante, si presenta in buone condizioni, ed è dotato di quadro elettrico con linea luci, vetrina e prese.

Si specifica la presenza di una porta che permette l'accesso ad un ulteriore subalterno (sub 10) NON OGGETTO DI STIMA.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Durante le operazioni di sopralluogo è emerso quanto segue:

- Si rileva che dall'interno del locale è possibile accedere ad un altro subalterno (sub 10) che non fa capo alla procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si trova a Nuoro, al n. 83 di Corso Giuseppe Garibaldi, al piano terra di edificio costituito da 4 piani fuori terra.

Dal punto di vista costruttivo, l'intero fabbricato è caratterizzato da muratura portante in tufo, con solai in latero cemento, con unica parete divisoria interna in laterizi forati, coperture a tetto piano in laterocemento, facciata esterna in intonaco, intonaci al civile, pavimenti in cementine.

Il tetto è del tipo piano con lastrico solare.

Le pareti interne ed esterne risultano in sufficiente stato di manutenzione.

Impianto elettrico, dotato di quadro con linea luci e linea prese, e sistema di allarme funzionanti.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel complesso buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal DEBITORE [REDACTED]

L'immobile è utilizzato dal debitore per esercitare la sua attività [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Nuoro il 21/02/2012
Reg. gen. 1857 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Pistilli
Data: 14/02/2012
N° repertorio: 99275
N° raccolta: 30393
Note: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, per atto Notaio Vincenzo Pistilli del 14/02/2012, per l'importo complessivo di €. 180.000,00, dei quali, €. 120.000,00 per capitale, da estinguere in anni 10, a favore del Banco di Sardegna SpA con sede in Cagliari, contro [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Nuoro il 27/02/2019

Reg. gen. 1912 - Reg. part. 234

Quota: 1/1

Importo: € 193.114,66

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 25/02/2019

N° repertorio: 972

N° raccolta: 7419

Note: Ipoteca Legale derivante da altro atto emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 25/02/2019 per l'importo complessivo di €. 193.114,66, dei quali, €. 96.557,33 per debito, a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con s [REDACTED] il 12/03/1939, gravante sulla quota di 1/1 d [REDACTED]

Trascrizioni

- **Riconoscimento di scrittura privata ex art.322**

Trascritto a Nuoro il 08/06/2000

Reg. gen. 6611 - Reg. part. 4994

Quota: 1/1

[REDACTED]

immobile sito in Nuoro e precisamente: Immobile, categoria C/1, Corso Garibaldi, 79, piano T, riportato al N.C.E.U al foglio 45, particella 2292, subalterno 1.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a NUORO (NU) il 17/12/2021

Reg. gen. 13571 - Reg. part. 10681

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è inserito nella Zona A (CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE) più precisamente nella sottozona A1.

Si riporta lo stralcio delle PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Elaborato modificato istruttoria regionale Determinazione n. 237 del 27.01.2014

ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il perimetro del Centro Storico individuato in cartografia è quello derivante dalle direttive regionali dei cd "centri matrice".

CAPO III - NORME DI ZONA

PARTE I - SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

ART. 8 - CITTA' STORICA (ZONA A)

In Centro Storico sono consentiti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione, all'ampliamento, alla nuova edificazione secondo gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso fissati dal Piano Particolareggiato comunale allegato e parte integrante del presente PUC, ed in conformità a quanto previsto dalle N.A.

del Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Il PUC nelle tavv. progettuali fissa direttive e suggerimenti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico. Tale indicazioni hanno il solo scopo di indirizzare i successivi interventi pubblici di "progetto di suolo". Sarà cura dell'Amministrazione comunale presentare un piano degli spazi aperti coordinato con il PP del CS e con i piani e/o provvedimenti legati alla mobilità, alla sosta e alla individuazione delle zone a traffico limitato o completamente pedonali.

Il PUC individua due perimetri afferenti al Centro Storico:

- a) il perimetro del Centro Matrice derivato dagli studi e dagli approfondimenti del PPR,
- b) il perimetro del Centro storico allargato in cui sono stati inseriti aree ed edifici del periodo più recente. Il periodo fascista o della Nuoro Littoria (vedi PS 3).

Il perimetro del Centro Matrice corrisponde al perimetro di cui al DB del PPR, leggermente allargato comprendendo sia

parti di aree già inserite nella zona A soggetta a PP, sia edifici o aree di particolare valore che in fase di prima individuazione non erano state inserite.

Il perimetro del Centro Storico allargato comprende parti di aree corrispondenti alla espansione del periodo fascista. In

tale periodo storico Nuoro ha assunto, nuovamente, il ruolo di capoluogo di provincia e come tale ha avuto uno sviluppo

di opere pubbliche con la costruzione di edifici pubblici tuttora presenti e testimoniati quel periodo. La scelta del PUC è stata quella di riconoscere tale conformazione urbanistico-edilizia come parte integrante della città storica anche se commista alla presenza di edifici e di sistemazioni più recenti (dagli anni '50 in poi). Gli edifici di epoca fascista sono stati considerati di particolare valore storico-testimoniale e inseriti nella schedatura dei Beni Identitari secondo i dettami delle prescrizioni del PPR.

Per quanto riguarda il riferimento alla zonizzazione e alla strumentazione di attuazione si specifica quanto segue:

- a) il perimetro di Centro Matrice individua al suo interno zone di tipo A. Al suo interno sono ricomprese due sottozone: la sottozona A1, che copre circa il 95% della superficie e la sottozona A2 per la rimanente superficie. La sottozona A1

comprende gli edifici di più antica formazione e la maglia urbanistica caratterizzanti il nucleo originario di Nuoro.

- b) il perimetro di Centro Storico comprende le zone esterne al Centro Matrice ed incluse nel perimetro stesso ed è

individuato come zona A in cui sono ricomprese in prevalenza la sottozona A2 (per circa il 90%) e minoritariamente la

sottozona A1 per la rimanente superficie. La sottozona A2 comprende gli edifici e la maglia urbanistica caratterizzanti il periodo della Nuoro Littoria degli anni '20 e successivi.

- c) all'interno del perimetro del Centro Storico sono individuate anche delle aree S e delle zone G per servizi pubblici.

ZTO A - sottozona A1

Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico,

redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare

l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici

preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla

residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Anno di costruzione prima del 01/09/1967.

La data presentazione della planimetria catastale è del 01/01/1953. Immobile denunciato con la scheda 13988826 Ditta [REDACTED]

- Concessione edilizia 52/169 Giugno 1931

- Concessione edilizia 49/146 Aprile 1931

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T

Immobile, categoria C/1, Corso Garibaldi, 83 (in precedenza 79), piano T, riportato al N.C.E.U al foglio 45, particella 2292, subalterno 1. L'immobile oggetto di stima si trova in una via centrale del Comune di Nuoro, dotata di parcheggi a pagamento, colonnine per la ricarica di auto elettriche e altre attività commerciali. Nella zona sono presenti il Liceo Ginnasio Statale G.Asproni, il Liceo delle Scienze Umane e Musicale "Sebastiano Satta" e la Biblioteca "Sebastiano Satta".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 76.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si specifica che il costo delle opere da eseguire per eliminare gli abusi edilizi esistenti è stato già decurtato dal valore di stima.

Si allega il prospetto di calcolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T	46,00 mq	1.652,17 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si specifica che il costo delle opere da eseguire per eliminare gli abusi edilizi esistenti è stato già decurtato dal valore di stima.

Si allega il prospetto di calcolo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante le operazioni di sopralluogo è emerso quanto segue:

- Si rileva che dall'interno del locale è possibile accedere ad un altro subalterno (sub 10) che non fa capo alla procedura.

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.

Sassari, li 22/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T
Immobile, categoria C/1, Corso Garibaldi, 83 (in precedenza 79), piano T, riportato al N.C.E.U al foglio 45, particella 2292, subalterno 1. L'immobile oggetto di stima si trova in una via centrale del Comune di Nuoro, dotata di parcheggi a pagamento, colonnine per la ricarica di auto elettriche e altre attività commerciali. Nella zona sono presenti il Liceo Ginnasio Statale G.Asproni, il Liceo delle Scienze Umane e Musicale "Sebastiano Satta" e la Biblioteca "Sebastiano Satta".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è inserito nella Zona A (CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE) più precisamente nella sottozona A1. Si riporta lo stralcio delle PIANO URBANISTICO COMUNALE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Elaborato modificato istruttoria regionale Determinazione n. 237 del 27.01.2014 ZONA A - CENTRO STORICO-ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Il perimetro del Centro Storico individuato in cartografia è quello derivante dalle direttive regionali dei cd "centri matrice".
CAPO III - NORME DI ZONA PARTE I - SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI ART. 8 - CITTA' STORICA (ZONA A) In Centro Storico sono consentiti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione, all'ampliamento, alla nuova edificazione secondo gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso fissati dal Piano Particolareggiato comunale allegato e parte integrante del presente PUC, ed in conformità a quanto previsto dalle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale vigente. Il PUC nelle tavv. progettuali fissa direttive e suggerimenti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico. Tale indicazioni hanno il solo scopo di indirizzare i successivi interventi pubblici di "progetto di suolo". Sarà cura dell'Amministrazione comunale presentare un piano degli spazi aperti coordinato con il PP del CS e con i piani e/o provvedimenti legati alla mobilità, alla sosta e alla individuazione delle zone a traffico limitato o completamente pedonali. Il PUC individua due perimetri afferenti al Centro Storico: a) il perimetro del Centro Matrice derivato dagli studi e dagli approfondimenti del PPR, b) il perimetro del Centro storico allargato in cui sono stati inseriti aree ed edifici del periodo più recente. Il periodo fascista o della Nuoro Littoria (vedi PS 3). Il perimetro del Centro Matrice corrisponde al perimetro di cui al DB del PPR, leggermente allargato comprendendo sia parti di aree già inserite nella zona A soggetta a PP, sia edifici o aree di particolare valore che in fase di prima individuazione non erano state inserite. Il perimetro del Centro Storico allargato comprende parti di aree corrispondenti alla espansione del periodo fascista. In tale periodo storico Nuoro ha assunto, nuovamente, il ruolo di capoluogo di provincia e come tale ha avuto uno sviluppo di opere pubbliche con la costruzione di edifici pubblici tuttora presenti e testimoniati quel periodo. La scelta del PUC è stata quella di riconoscere tale conformazione urbanistico-edilizia come parte integrante della città storica anche se commista alla presenza di edifici e di sistemazioni più recenti (dagli anni '50 in poi). Gli edifici di epoca fascista sono stati considerati di particolare valore storico-testimoniale e inseriti nella schedatura dei Beni Identitari secondo i dettami delle prescrizioni del PPR. Per quanto riguarda il riferimento alla zonizzazione e alla strumentazione di attuazione si specifica quanto segue: a) il perimetro di Centro Matrice individua al suo interno zone di tipo A. Al suo interno sono ricomprese due sottozone: la sottozona A1, che copre circa il 95% della superficie e la sottozona A2 per la rimanente superficie. La sottozona A1 comprende gli edifici di più antica formazione e la maglia urbanistica caratterizzanti il nucleo originario di Nuoro. b) il perimetro di Centro Storico comprende le zone esterne al Centro Matrice ed incluse nel perimetro stesso ed è individuato come zona A in cui sono ricomprese in

prevalenza la sottozona A2 (per circa il 90%) e minoritariamente la sottozona A1 per la rimanente superficie. La sottozona A2 comprende gli edifici e la maglia urbanistica caratterizzanti il periodo della Nuoro Littoria degli anni '20 e successivi. c) all'interno del perimetro del Centro Storico sono individuate anche delle aree S e delle zone G per servizi pubblici. ZTO A - sottozona A1 Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR. In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale. Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri: E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Corso Giuseppe Garibaldi, 83, 08100 Nuoro NU, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipo di immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg 45, Part. 2292, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le pareti, la pavimentazione e l'unico infisso presente. L'impianto elettrico è funzionante, si presenta in buone condizioni, ed è dotato di quadro elettrico con linea luci, vetrina e prese. Si specifica la presenza di una porta che permette l'accesso ad un ulteriore subalterno (sub 10) NON OGGETTO DI STIMA.		
Descrizione:	Immobile, categoria C/1, Corso Garibaldi, 83 (in precedenza 79), piano T, riportato al N.C.E.U. al foglio 45, particella 2292, subalterno 1. L'immobile oggetto di stima si trova in una via centrale del Comune di Nuoro, dotata di parcheggi a pagamento, colonnine per la ricarica di auto elettriche e altre attività commerciali. Nella zona sono presenti il Liceo Ginnasio Statale G. Asproni, il Liceo delle Scienze Umane e Musicale "Sebastiano Satta" e la Biblioteca "Sebastiano Satta".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal DEBITORE [REDACTED]		