

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Evangelisti Ambra, nel Fallimento 2/2020 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	17
Titolarità.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	18
Confini.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	19

Consistenza .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	21
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	22
Stato conservativo.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	23
Parti Comuni.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	25
Stato di occupazione .....	26

<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	26
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	32
Regolarità edilizia.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1.....	35
Lotto 3 .....	36
Descrizione.....	37
Titolarità.....	37
Confini .....	37
Consistenza .....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	38
Stato di occupazione .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia.....	41
Lotto 4 .....	42
Descrizione.....	43

Titolarità.....	43
Confini .....	43
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali.....	44
Stato conservativo.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	44
Stato di occupazione .....	45
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia.....	47
Lotto 5 .....	48
Descrizione.....	49
Titolarità.....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali.....	50
Stato conservativo.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	50
Stato di occupazione .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	51
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia.....	52
Lotto 6 .....	53
Descrizione.....	54
Titolarità.....	54
Confini .....	54
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	55
Dati Catastali.....	55
Stato conservativo.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	55
Stato di occupazione .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	56

Normativa urbanistica .....	56
Regolarità edilizia.....	57
Lotto 7 .....	58
Descrizione.....	59
Titolarità.....	59
Confini .....	59
Consistenza .....	59
Cronistoria Dati Catastali .....	60
Dati Catastali.....	60
Stato conservativo.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	60
Stato di occupazione .....	61
Formalità pregiudizievoli .....	61
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia.....	61
Lotto 8 .....	63
Descrizione.....	64
Titolarità.....	64
Confini .....	64
Consistenza .....	64
Cronistoria Dati Catastali .....	65
Dati Catastali.....	65
Stato conservativo.....	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	65
Stato di occupazione .....	66
Formalità pregiudizievoli .....	66
Normativa urbanistica .....	66
Regolarità edilizia.....	66
Lotto 9 .....	68
Descrizione.....	69
Titolarità.....	69
Confini .....	69
Consistenza .....	69
Cronistoria Dati Catastali .....	70
Dati Catastali.....	70
Stato conservativo.....	70

Servitù, censo, livello, usi civici.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	70
Stato di occupazione .....	71
Formalità pregiudizievoli .....	71
Normativa urbanistica .....	71
Regolarità edilizia.....	72
Beni non lottizzati .....	72
Titolarità.....	72
Cronistoria Dati Catastali .....	72
Dati Catastali.....	72
Precisazioni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	73
Stato di occupazione .....	73
Formalità pregiudizievoli .....	73
Normativa urbanistica .....	74
Stima / Formazione lotti.....	75
<b>Lotto 1</b> .....	75
<b>Lotto 2</b> .....	76
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	81
<b>Lotto 5</b> .....	82
<b>Lotto 6</b> .....	84
<b>Lotto 7</b> .....	85
<b>Lotto 8</b> .....	86
<b>Lotto 9</b> .....	87
<b>Beni non lottizzati</b> .....	89
Schema riassuntivo Fallimento 2/2020 - **** Omissis **** .....	90
<b>Lotto 1</b> .....	90
<b>Lotto 2</b> .....	90
<b>Lotto 3</b> .....	91
<b>Lotto 4</b> .....	92
<b>Lotto 5</b> .....	92
<b>Lotto 6</b> .....	93
<b>Lotto 7</b> .....	93
<b>Lotto 8</b> .....	93
<b>Lotto 9</b> .....	94

## INCARICO

---

All'udienza del 29/09/2020, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email [ambraev@yahoo.it](mailto:ambraev@yahoo.it); [farina.evangelisti@gmail.com](mailto:farina.evangelisti@gmail.com), PEC [ambra.evangelisti@geopec.it](mailto:ambra.evangelisti@geopec.it), Tel. 347 8920484, Fax 0784 878959, veniva nominato C.T.U. e in data 15/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Teodoro (SS) - via Grazia Deledda, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1
- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, piano T
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, edificio DD, piano S1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano 1
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1
- **Bene N° 13** - Parcheggio ubicato a Budoni (SS) - vicolo di via Telemaco - Tanaunella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Teodoro (SS) - via Grazia Deledda, piano S1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale deposito facente parte di un complesso residenziale sito a San Teodoro in via Grazia Deledda. Il complesso rientra nella zona B del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il magazzino al sub10 confina a nord con il sub 9, a sud con il sub 12, a est con la corte del complesso residenziale, ad ovest con l'andito di accesso comune al seminterrato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1834, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 27/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1834, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Rendita € 74,37 Piano S1
Dal 27/04/1994 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1834, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 74,37 Piano S1
Dal 17/02/2021 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 6172, Sub. 10 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 74,37 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	6172	10		C2							

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in uno stato conservativo sommariamente buono, presenta in alcuni punti umidità nelle murature. Non è stato affittato. E' agibile.

## PARTI COMUNI

Il magazzino risulta inserito in un complesso immobiliare. Condivide con gli altri sub al piano seminterrato: l'ingresso dal giardino e l'andito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nel centro abitato del Comune di San Teodoro, in via Grazia Deledda, vi è la possibilità di parcheggiare nella corte comune. Nel Piano di Fabbricazione Comunale è inserito nella zona B. Il complesso immobiliare, di cui fa parte il locale deposito/magazzino oggetto di stima, è stato realizzato in seguito alla Concessione edilizia n°85 del 1990 e al Nulla Osta Paesaggistico n°1093/1990, il piano seminterrato è stato oggetto di variante approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/04/1991.

L'unica difformità riscontrata tra quanto asserito nel progetto e nella planimetria catastale è il posizionamento della porta di ingresso; nella planimetria catastale non è indicata la bocca di lupo, che è stata riportata nel progetto ed è realmente esistente.

Il magazzino è posto al piano seminterrato, al momento del sopralluogo non era attivo il contratto di energia elettrica. È libero, non vi sono contratti di locazione d'alcun tipo, sono presenti solo alcuni faldoni e accessori facilmente rimovibili e che non sono di pertinenza della società fallita.

Le murature perimetrali presentano alcuni segni di umidità, sfarinamento della pittura e intonaco danneggiato. Il tutto è documentato nelle foto allegate, in particolare la foto 6 e 9.

Il magazzino si raggiunge dalla corte comune, mediante una scala e andito comune agli altri locali deposito.

Le murature portanti sono in blocchi di calcestruzzo 25x20x40cm, il solaio di tipo prefabbricato con orditura orizzontale con spessore 25cm, gli intonaci in malta bastarda con finitura al civile, la pavimentazione è in ceramica; la porta e la finestra sono in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1994 al 14/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucio Mazzarella	27/04/1994	10830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	19/05/1994	4024	3129
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

STRALCIO DA NORME DI ATTUAZIONE P.d.F. Comune San Teodoro

### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano

particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

- 4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.
  - 5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.
  - 6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.
  - 7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.
  - 8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8,00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.
  - 9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.
  - 10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.
- Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.
- 11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.
  - 12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.
  - 13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.
  - 14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :
    - a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.
    - b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.
  - 15) Parametri urbanistici di zona :  
ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB  
San Teodoro centro  
B 1,50 0,50 7,50 C.D.3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

## 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.

- Concessione edilizia n.85/1990;
- Nulla Osta Paesaggistico n.1093 del 04/04/1990;
- Commissione edilizia verbale del 10/04/1991.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1

#### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

Trattasi di locale commerciale, ultima destinazione d'esercizio: bar. E' sito in loc. Lu Fraili nel Comune di San Teodoro, si affaccia direttamente sulla strada statale 125. Nel Piano di Fabbricazione comunale è individuato nella zona Bf.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 10. Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 11. Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

#### **BENE N° 5 - CANTINA UBIcata A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

Trattasi di locale deposito/cantina posto al seminterrato, sito in loc. Lu Fraili. Nel Piano di Fabbricazione vigente è ricade nella zona Bf.

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

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

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

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

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

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**



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

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

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

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



---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

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

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

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

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



---

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

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

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

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

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



---

**CONFINI**

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**



Il locale commerciale confina a nord con il mapp.785, a sud con il sub 3, ad est con la strada statale 125, ad ovest con i parcheggi sub 10-11-12.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Il posto auto confina a nord con il sub 11 (altro posto auto), a sud ed est con il sub 9, ad ovest con la strada comunale.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Il posto auto confina a sud con il sub 10 (altro posto auto), a nord con il sub 12, a est con il sub 9 e a ovest con la strada comunale.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

La cantina confina a nord con il giardino di pertinenza del sub 4, a sud con il sub 6, a ovest con i sub 9-10-11-12, a est con i sub 4-14-6.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	56,07 mq	64,55 mq	1,00	64,55 mq	2,70 m	T
Veranda	37,26 mq	37,26 mq	0,60	22,36 mq	2,70 m	T
Giardino	99,75 mq	99,75 mq	0,10	9,98 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,89 mq</b>		

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,40 mq</b>		

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,40 mq</b>		

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	184,34 mq	205,00 mq	0,60	123,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1994 al 11/06/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 58mq Rendita € 1.225,14 Piano T
Dal 11/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 61mq Rendita € 1.288,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 61mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.288,51 Piano T

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T

#### BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T

#### BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1994 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 696, Sub. 1 Categoria C2

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	696	4		C1	8	61mq	88 mq	1288,51 €	T	

### Corrispondenza catastale

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



### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	696	10		C6	1	12	12 mq	29,13 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	696	11		C6	1	12mq		29,13 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	696	1		C2							



## **Corrispondenza catastale**

Si riscontra un'anomalia nel censimento catastale della cantina. Nell'elaborato planimetrico viene individuata al sub 1, nella banca dati si estrae visura del sub 1 e risulta privo di classe/categoria catastale e rendita. Inoltre quando si richiede la planimetria catastale, il messaggio d'errore del sistema dice che il sub è stato soppresso ma in realtà non si rilevano variazioni agli altri sub. La planimetria catastale che allego è estrapolata dagli allegati della stima del 2017 per il concordato preventivo.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

Il locale commerciale ha delle buone potenzialità, pur necessitando di importante manutenzione soprattutto per il ripristino e messa in sicurezza degli impianti e il rifacimento della pavimentazione. Non si rileva umidità nelle murature.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Il posto auto è in un buon stato conservativo.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Il posto auto è in un buon stato conservativo.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

Attualmente la cantina è poco agibile, in primis per la presenza di consistenti infiltrazioni d'acqua, limitate dal continuo uso della pompa di sollevamento, inoltre ci sono detriti, macerie e spazzatura lasciata dal vecchio gestore del locale commerciale.

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

Non si rilevano parti comuni.

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

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

---

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Lu Fraili del Comune di San Teodoro, si accede dalla strada statale 125. Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare di cui fa parte il locale commerciale è stato realizzato con Concessione Edilizia n°09/1994, Nulla Osta Paesaggistico n°1974/1993, ha anche il certificato di agibilità datato 16/05/1996.

L'ultima gestione presente era un bar. Quando i gestori hanno lasciato il locale, nello smontare gli arredi, hanno danneggiato la pavimentazione, la porta del bagno, l'impianto elettrico e probabilmente anche quello idrico.

Il locale ha delle buone potenzialità, pur necessitando di importante manutenzione soprattutto per il ripristino e messa in sicurezza degli impianti. È dotato di condizionatore e scaldacqua elettrico.

L'accesso al locale è diretto dalla strada statale 125, possiede un'area giardino piastrellata e una bella veranda, che consentono di potenziare il numero dei posti a sedere soprattutto durante il periodo primaverile/estivo, per tutte quelle tipologie di attività che prevedono la somministrazione di cibi o bevande.

Rispecchia totalmente quando riportato nella planimetria catastale, mentre è difforme dal progetto originale per l'incremento della superficie coperta della veranda e per l'aumento del numero di wc: era stato previsto un unico wc, in realtà sono stati realizzati due wc con anti-wc.

Le murature portanti sono in blocchi di calcestruzzo, intonacate al civile, il solaio in laterocemento, la pavimentazione in lastre di grès simil parquet, il rivestimento delle pareti e dei wc in grès porcellanato, gli infissi in alluminio taglio termico, le porte interne in legno. I sanitari sono del tipo sospesi e a norma, così come sembra la rubinetteria nei wc.

Il tutto è documentato nelle foto allegate, in particolare dalla foto 1 alla 7 e dalla foto 20 alla foto 34.

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Lu Fraili del Comune di San Teodoro e vi si accede da una strada interna. Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare, di cui fa parte il posto auto, è stato realizzato con Concessione Edilizia n°09/1994, Nulla Osta Paesaggistico n°1974/1993.



I posti auto non sono menzionati nel progetto originale, ma sono censiti al catasto e conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

Così come la cantina (sub 1) è preferibile tenere entrambi i posti auto come pertinenza del locale commerciale (sub 4) e quindi venderli come unico lotto.

La pavimentazione è una battuta di cemento, sono delimitati dalle pertinenze del resto dello stabile da muretti in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

Il tutto è documentato nelle foto allegate, in particolare dalle foto 35 e 36.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Lu Fraili del Comune di San Teodoro e vi si accede da una strada interna. Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare, di cui fa parte il posto auto, è stato realizzato con Concessione Edilizia n°09/1994, Nulla Osta Paesaggistico n°1974/1993.

I posti auto non sono menzionati nel progetto originale, ma sono censiti al catasto e conformi a quanto riportato nella planimetria catastale.

Così come la cantina (sub 1) è preferibile tenere entrambi i posti auto come pertinenza del locale commerciale (sub 4) e quindi venderli come unico lotto.

La pavimentazione è una battuta di cemento, sono delimitati dalle pertinenze del resto dello stabile da muretti in blocchi di calcestruzzo non intonacati.

Il tutto è documentato nelle foto allegate, in particolare dalle foto 35 e 36.

#### **BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Lu Fraili del Comune di San Teodoro, si accede da una strada interna. Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare di cui fa parte la cantina è stato realizzato con Concessione Edilizia n°09/1994, Nulla Osta Paesaggistico n°1974/1993, è stata oggetto anche di Condono Edilizio pos.898/2004.

Durante l'accesso, visto che il locale era privo di illuminazione (era attiva la corrente elettrica solo per la pompa di sollevamento) non è stato possibile appurare nel dettaglio la corrispondenza con quanto assentito in Catasto e in Comune. A grandi linee sembra maggiormente corrispondente la planimetria catastale. Evidenzio che attualmente, se si richiede la planimetria tramite ricerche catastali, il sistema da l'errore "planimetria non presente - immobile soppresso", in realtà quando si fa richiesta della visura storica si ottiene tranquillamente, però è come se non fosse censita poiché appare la scritta "soppressa dal 22/12/1994", al richiedere l'elaborato planimetrico la cantina è sempre individuata con il sub 1 e non si riscontrano variazioni. È preferibile tenere la cantina come pertinenza del locale commerciale (sub 4) e quindi venderla come unico lotto insieme anche ai posti auto (sub 10 e 11).

Attualmente la cantina è poco agibile, in primis per la presenza di consistenti infiltrazioni d'acqua, limitate dal continuo uso della pompa di sollevamento, inoltre ci sono detriti, macerie e spazzatura lasciata dal vecchio gestore del locale commerciale.

È rustica, non sono stati completati né la pavimentazione né gli intonaci, le murature portanti sono in blocchi di calcestruzzo, il solaio in laterizio, per la pavimentazione è presente solo il massetto, l'unico infisso è la porta di ingresso in alluminio.

Sono presenti pozzetti per gli scarichi delle acque aperti, tubi e fili elettrici volanti. Allo stato attuale non è un ambiente sicuro e necessita di manutenzione. Il tutto è documentato nelle foto allegate, in particolare dalla foto 8 alla foto 19.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

La cantina è libera da terzi. Si rileva solo la presenza di macerie e spazzatura accatastata dal vecchio gestore del bar (sub 4).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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



### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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

### **BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

### STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

#### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.

5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.

6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.

7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.

8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m. 8,00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.

9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.

10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del

Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.

12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.

13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.

14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :

a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.

b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.

15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB

San Teodoro centro

B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.

B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso

dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti

maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

#### **STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE**

ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozona B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozona B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.

5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.

6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.

7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.

8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8,00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.

9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.

10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.

12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.

13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.

14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :

a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.

b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.

15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB



San Teodoro centro

B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.

B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso

dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondiario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

##### STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

###### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi: in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

4) La destinazione d'uso delle sottozone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.

5) Nelle sottozone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.

6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.

- 7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.
- 8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8.00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.
- 9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.
- 10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

- 11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.
- 12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.
- 13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.
- 14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :
- a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.
- b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.
- 15) Parametri urbanistici di zona :
- ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB  
 San Teodoro centro  
 B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.  
 B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.  
 B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

#### Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

- 16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**



## STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A.20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.

5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.

6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.

7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.

8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8.00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.

9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.

10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.

12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza

massima di m. 1,50.

13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.

14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :

a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.

b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.

15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB

San Teodoro centro

B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.

B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso

dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti

maggior di quella prevista per la subzona di appartenenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA NAZIONALE - LOC. LU FRAILI, PIANO T**

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

- Concessione edilizia n.9/1994;
- Nulla Osta Paesaggistico n.1974/1993;
- Agibilità dello stabile n°9/94 del 16/05/1996.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

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.

- Concessione edilizia n.9/1994;
- Nulla Osta Paesaggistico n.1974/1993;



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI**

---

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.

- Concessione edilizia n.9/1994;
- Nulla Osta Paesaggistico n.1974/1993;

**BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SAN TEODORO (SS) - LOC. LU FRAILI, PIANO S1**

---

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.

- Concessione edilizia n.9/1994;
- Nulla Osta Paesaggistico n.1974/1993;
- Domanda di Condonò pos. n.898/2004

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 3

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di una zona destinata a parcheggi affianco del villaggio Le Rose sito in loc. Lu Fraili. Nel piano di fabbricazione vigente del Comune di San Teodoro ricade nella zona Bf.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il parcheggio confina a nord con il corpo CC, a sud con il corpo BB, a est e ovest con la strada di servizio comunale all'interno del complesso residenziale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	167,00 mq	167,00 mq	0,20	33,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 05/12/2008 al 17/02/2021	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 6, Part. 1186 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.67 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,17
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

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
6	1186				Pascolo	2	00.01.67 mq	0,3 €	0,17 €	

## STATO CONSERVATIVO

Il parcheggio risulta in un buon stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area parcheggio in oggetto fa parte del complesso immobiliare denominato "Villaggio Le Rose", posto tra i corpi di fabbrica CC e BB, è sito nella frazione Lu Fraili in via Ponza nel Comune di San Teodoro. Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare, di cui fa parte la cantina, è stato realizzato con Concessione Edilizia n°49/2000.

Nelle previsioni progettuali doveva sorgere un'area servizi con piscina e verde, in realtà è stata lasciata come zona libera, utilizzata dagli abitanti dei corpi di fabbrica come parcheggio.

Dal punto di vista urbanistico non vi è la possibilità di sviluppare delle volumetrie sull'area in oggetto, poiché tutta la volumetria disponibile è stata impiegata nella realizzazione del complesso immobiliare. La pavimentazione è una battuta di cemento, è delimitata muratura in blocchi di calcestruzzo intonacata e tinteggiata di varie altezze.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il parcheggio viene utilizzato senza titolo particolare dagli abitanti del complesso residenziale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

#### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A. 20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

- 4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.
- 5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.
- 6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.
- 7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.
- 8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8,00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.
- 9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.
- 10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

- 11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.
- 12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.
- 13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.
- 14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :
- a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.
- b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.

15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB

San Teodoro centro

B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.

B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere favorevole espresso

dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti



maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione edilizia n.49/2000



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, edificio DD, piano S1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale deposito/cantina facente parte di un complesso immobiliare e ricade nel corpo di fabbrica DD. E' sito in loc. Lu Fraili e nel Piano di Fabbricazione vigente ricade nella zona Bf.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

La cantina confina a nord con sub 1, a sud con il sub 9, a est con pertinenza del sub 2 e a ovest con lo spazio di pertinenza che consente l'accesso al bene.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	61,58 mq	61,58 mq	0,60	36,95 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,95 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/07/2003 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1183, Sub. 10 Categoria F3
------------------------------	-------------------	--



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1183	10		F3							

## STATO CONSERVATIVO

La cantina risulta in un buon stato conservativo. Non è finita, sono stati lasciate anche alcune tubazioni di servizio agli altri appartamenti e puntelli per il solaio. E' stata ripristinata la porta d'accesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale deposito/cantina in oggetto fa parte del complesso immobiliare denominato "Villaggio Le Rose", posto nel corpo di fabbrica DD, è sito nella frazione Lu Fraili in via Ponza nel Comune di San Teodoro.

Nel Piano di Fabbricazione comunale è inserito nella zona Bf. Il complesso immobiliare, di cui fa parte la cantina, è stato realizzato con Concessione Edilizia n°47/2000.

Durante il primo sopralluogo non era stato possibile visionare il bene poiché la porta d'accesso era stata murata con blocchetti di calcestruzzo e rivestita con pietre a faccia vista.

Durante il secondo sopralluogo, dopo che sono stati eseguiti i lavori di smantellamento della pietra e apertura della porta, si poteva notare a colpo d'occhio che anche il resto delle aperture erano state murate, alcune con blocchi di cls, altre con blocchi di laterizio.

Nel progetto originale è stata prevista la cantina, ma da un confronto con la documentazione fotografica, la realtà non corrisponde a quanto assentito nel progetto. Non è stato possibile effettuare un rilievo preciso poiché non è dotata di illuminazione elettrica.

Si può asserire che rispecchi quanto assentito in Catasto, poiché risulta in corso di costruzione e finora inutilizzata. La muratura portante è in blocchi di calcestruzzo, i pilastri di cemento armato, il solaio in laterocemento, i pavimenti sono solo con il massetto, vi sono delle tubazioni (scarichi) che attraversano la cantina probabilmente a servizio degli altri appartamenti. In un punto vi è ancora la presenza di puntelli di ferro utilizzati per reggere il solaio, non si è certi se siano lì per dimenticanza o per necessità effettiva.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero. Fino a poco tempo fa la porta d'accesso era stata murata per renderlo impraticabile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

#### ZONA OMOGENEA B.

1) Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio edificate nei limiti di cui all'art. 3 del D.A.·20.12.1983, n.2266/U.

Esse costituiscono l'insieme delle zone in cui gli interventi possono attuarsi mediante intervento diretto, sottozone B e B1, ovvero mediante piano particolareggiato, secondo le norme particolari di zona, sottozone B, B1, B2.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- B - zone totalmente edificate o in cui l'edificazione è stata stimata superiore al 70% della superficie fondiaria.

Le aree sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e rientrano nei raggi di influenza delle principali strutture di servizio.

- B1 - zone parzialmente edificate, ove l'edificazione è compresa tra il 40% ed il 70% della cubatura massima insediabile. Le zone sono dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- B2 - zone di completamento di alcuni ambiti urbani dove l'edificazione è compresa tra il 20% ed il 40% della cubatura massima insediabile. Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti al contorno, o comunque di facile utilizzo.

2) In tutte le sottozone B, B1, B2, il servizio igienico dovrà essere filtrato rispetto ai restanti vani mediante un locale o antibagno, della superficie netta non inferiore ad un metro quadro.

3) Nelle sottozone B e B1 è ammessa l'edificazione mediante concessione diretta o mediante piano particolareggiato esteso ad Ambiti Urbani delimitati da una rete viaria cittadina esistente.

In caso di concessione diretta, la volumetria edificabile sarà ottenuta dall'applicazione dell'indice

fondario alla superficie del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere aree di cessione dirette alla costituzione di allargamenti stradali o parcheggi : in questo caso l'indice fondiario dovrà essere applicato alla superficie inclusa la cessione. Nel caso si verificasse il rifiuto da parte del richiedente la concessione, a cedere le aree richieste, potrà operarsi tramite esproprio: in questo caso l'indice fondiario dovrà applicarsi alla superficie al netto della cessione.

- 4) La destinazione d'uso delle subzone B, B1, è per residenze e servizi privati e/o pubblici.
- 5) Nelle sole subzone B, B1, le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le ricostruzioni a seguito di demolizione totale o parziale, potranno sorgere a filo strada, previo parere della commissione edilizia espresso su un planovolumetrico esteso al prospetto compreso tra due strade che lo delimitano.
- 6) L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a m. 7,50.
- 7) La profondità massima dei fabbricati non potrà essere maggiore di m. 12,00.
- 8) La distanza fra pareti finestrate o senza finestrate non deve essere minore di m.8.00, mentre la distanza da queste ed i confini laterali dovrà essere di norma non minore a m. 5,00.
- 9) Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza sul confine di due proprietà.
- 10) I fabbricati potranno sorgere sul filo stradale o a m. 5,00 da esso. È comunque fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo risulta parallelo all'andamento della strada ed in tratti viari appartenenti ad ambiti urbani con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione, contenuto in un tessuto urbano definito e consolidato, in caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Tale disposizione è da applicarsi anche per l'apertura di finestre di bagni le cui pareti distano a distanza inferiore a quelle sopraindicate.

- 11) La copertura dei fabbricati dovrà essere di norma eseguita a tetto, con una pendenza delle falde non superiore al 30%. Non sono da scartarsi coperture miste nel contesto architettonico al quale appartiene per microambito.
- 12) Le recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche, potranno essere costituite da una parte cieca fino ad un'altezza massima di cm. 70 ed una ad aria passante, non obbligatoria, fino ad un'altezza massima di m. 1,50.
- 13) All'interno di ciascun lotto edificabile sia esso di tipo residenziale o per attività commerciali, dovrà essere prevista un'area adibita a parcheggio scoperto, coperto od interno all'organismo edilizio secondo quanto previsto al punto "8" dell'Art. 3.
- 14) In caso di edificazione tramite piano attuativo (P.A.) (Particolareggiato, Piano di lottizzazione privata o pubblica, Piano di risanamento), l'intervento dovrà essere esteso, per le Subzone B, B1 e B2 :
  - a) all'ambito territoriale coincidente con l'intera subzona, nel caso che questa abbia una superficie inferiore a mq. 10.000.
  - b) all'ambito territoriale delimitato da margini urbanistici emergenti, quali strade urbane, comunali, vicinali, poderali, corsi d'acqua, limiti di zona, quando quanto previsto al punto "a" supera i mq. 10.000.

15) Parametri urbanistici di zona :

ZONA IF IT RC SML Hmax STAND. ATTUAZ OMOGENEA MC/MQ MC/MQ MQ/MQ MQ M. MQ/AB

San Teodoro centro

B 1,50 0,50 7,50 C.D. 3,00 1,50 0,60 7,50 18 P.A.

B1 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 1,20 0,60 500 7,00 18 P.A.

B2 1,20 0,60 0,40 7,00 18 P.A.

Frazioni

B 0,80 0,40 7,00 C.D. 1,50 0,60 500 7,00 18 P.A.

16) All'interno della zona B e B1 sono individuabili alcuni organismi edilizi che per la loro particolarità scaturita da una conurbazione al contorno che ne ha limitato il completamento volto esclusivamente al recupero di volumetrie da destinarsi a residenza per i proprietari o discendenti, previo parere

favorevole espresso

dall'Amministrazione Comunale, potrà essere consentita la sopraelevazione dell'esistente nei limiti di altezza stabiliti dal Piano di Fabbricazione per la zona omogenea, in attuazione di un Piano Attuativo, con un indice fondario massimo di 3 mc./mq. ed una superficie coperta pari a quella esistente qualora questa risulti

maggiore di quella prevista per la subzona di appartenenza.

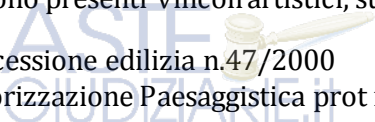


## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

- Concessione edilizia n.47/2000
- Autorizzazione Paesaggistica prot n.10205 del 25.11.1999



LOTTO 5

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 1) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamuri del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento sub 1 confina a nord e ovest con il proprio giardino di pertinenza e la strada di accesso al complesso immobiliare; a sud con il giardino di pertinenza del sub 15, a est con il sub 2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,75 mq	54,75 mq	1,00	54,75 mq	2,70 m	T
Veranda	14,31 mq	14,31 mq	0,60	8,59 mq	2,70 m	T
Giardino	61,42 mq	61,42 mq	0,10	6,14 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,48 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 247,90 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1048	1		A3	2	4 vani	65 mq	247,9 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento sommariamente è in un buon stato conservativo. Si evidenziano danneggiamenti alle travi poste sul balcone nel retro e una crepa, probabilmente di assestamento, nella muratura del pranzo-soggiorno. Va eseguita una manutenzione generale. L'appartamento non è arredato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni, vi è la possibilità di parcheggiare nelle aree esterne apposite. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona C1.2. Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è stato realizzato in seguito

alla Concessione edilizia n°75 del 1999 e Concessione edilizia n°35/2001.

L'appartamento è posto al piano terra, ha un'area giardino di pertinenza esclusiva. Rispetto al progetto approvato vi è una difformità nella destinazione d'uso: le tavole riportano come indicazione "ufficio" quando in realtà sono appartamenti; a livello catastale corrisponde pienamente alla realtà dei luoghi.

L'ingresso all'appartamento avviene mediante una veranda; entrando troviamo un pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un'altra piccola veranda sul retro.

Vi sono le predisposizioni per l'angolo cottura, i bagni sono rifiniti con i sanitari, è in un buon stato conservativo. L'unica pecca sono le travi del pergolato nella piccola veranda che sono visibilmente danneggiate e andrebbero sostituite; è presente una piccola venatura nella parete del pranzo-soggiorno; non si è in grado di stabilire se si tratta di assestamento dell'immobile o se di danneggiamento strutturale.

L'appartamento è libero da persone o cose.

Le murature sono a doppia tamponatura con blocchi di cls+intercapedine+forati di laterizio, solai in laterocemento, le tamponature interne in forati da 8cm, gli intonaci al civile e frattazzati, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti della cucina e del bagno in grès porcellanato, gli infissi sia interno che esterni sono in legno.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PUC

Vedi il file allegato alla perizia.

## 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.

- Concessione edilizia n°75/1999;
- Concessione edilizia n°35/2001



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 6

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 2) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamuri del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con il proprio giardino di pertinenza e la strada d'accesso, a sud con la pertinenza del sub 8, a est con il passaggio pedonale, a ovest con il sub 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,75 mq	54,75 mq	1,00	54,75 mq	2,70 m	T
Veranda	11,40 mq	11,40 mq	0,60	6,84 mq	2,70 m	T
Giardino	47,82 mq	47,82 mq	0,10	4,78 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,37 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 247,90 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1048	2		A3	2	4 vani	65 mq	247,9 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in un discreto stato conservativo: presenta diversi segni di umidità e muffa nelle murature e in parte nel solaio. Necessita di una bella manutenzione ordinaria. Non è arredato (vi sono solo due brande e un armadio che non sono di pertinenza della società fallita).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni, vi è la possibilità di parcheggiare nelle aree esterne apposite. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona C1.2. Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è stato realizzato in seguito

alla Concessione edilizia n°75 del 1999 e Concessione edilizia n°35/2001.

L'appartamento è posto al piano terra, ha un'area giardino di pertinenza esclusiva. Rispetto al progetto approvato vi è una difformità come destinazione d'uso: le tavole riportano come indicazione "ufficio" in realtà sono appartamenti; a livello catastale corrisponde pienamente alla realtà dei luoghi.

L'ingresso all'appartamento avviene mediante una veranda, entrando troviamo un pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un balcone sul retro.

Vi sono le predisposizioni per l'angolo cottura, i bagni sono rifiniti con i sanitari, è in un discreto stato conservativo. Nelle murature perimetrali e in alcuni punti del solaio sono presenti delle macchie di umido e muffe, con danneggiamento degli intonaci.

L'appartamento è libero da persone o cose (vi sono solo due brande e un mobile che non sono di pertinenza della società fallita).

Le murature sono a doppia tamponatura con blocchi di cls+intercapedine+forati di laterizio, solai in laterocemento, le tamponature interne in forati da 8cm, gli intonaci al civile e frattazzati, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti della cucina e del bagno in grès porcellanato, gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PUC

Vedi il file allegato alla perizia.



## 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.

- Concessione edilizia n°75/1999;
- Concessione edilizia n°35/2001



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri, piano 1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo (sub 5) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamuri del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con il giardino di pertinenza del sub 2, a sud con la pertinenza del sub 8, a est con il passaggio pedonale e a ovest con l'area del sub 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,58 mq	55,58 mq	1,00	55,58 mq	2,70 m	1
Veranda	14,30 mq	14,30 mq	0,60	8,58 mq	0,00 m	1
Cortile	16,12 mq	16,12 mq	0,10	1,61 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,77 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1048	5		F3					1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in un buono stato conservativo, in parte è arredato. Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita. E' presente un pò di umidità nelle pedate della scala d'accesso e nella muratura esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni, vi è la possibilità di parcheggiare nelle aree esterne apposite. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona C1.2.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è stato realizzato in seguito alla Concessione edilizia n°75 del 1999 e Concessione edilizia n°35/2001.

L'appartamento è posto al piano primo. Il progetto rispecchia totalmente la realtà dei luoghi; in catasto risulta ancora in corso di costruzione, quando in realtà è più che finito, arredato e pronto a essere utilizzato.

L'ingresso all'appartamento avviene mediante una scala che conduce alla veranda, entrando troviamo un pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un balcone sul retro.

L'angolo cottura è completamente arredato, vi sono un condizionatore e una tv nel pranzo-soggiorno, le camere da letto sono in parte arredate in maniera sobria e in parte utilizzate come ripostiglio, il

bagno è pronto all'uso, è presente anche il boiler scaldacqua elettrico.  
Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita.  
Il pergolato della veranda è in legno e in un buon stato conservativo.  
L'appartamento è libero da persone.  
Le murature sono a doppia tamponatura con blocchi di cls+intercapedine+forati di laterizio, solai in laterocemento, le tamponature interne in forati da 8cm, gli intonaci al civile e frattazzati, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti della cucina e del bagno in grès porcellanato, gli infissi sia interno che esterni sono in legno.  
Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'appartamento è libero da persone ed è in parte arredato. Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PUC  
Vedi il file allegato alla perizia.

## 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.

- Concessione edilizia n°75/1999;
- Concessione edilizia n°35/2001

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



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 8

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri, piano S1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale deposito/cantina arredato come appartamento (sub 8) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamuri del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

La cantina confina a nord con la pertinenza del sub 2, a sud con il proprio giardino di pertinenza, a est con il passaggio pedonale, a ovest con il sub 15.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	55,58 mq	55,58 mq	0,60	33,35 mq	2,40 m	S1
Giardino	6,94 mq	6,94 mq	0,10	0,69 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,04 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 8 Categoria F3 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1048	8		F3					S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

La cantina, che è stata trasformata in un appartamento arredato, ha un discreto stato conservativo: presenta muffe nel soffitto e pareti delle camere da letto e della zona cucina, alcuni segni di umidità anche nel vano sanitario utilizzato come ripostiglio. Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni, vi è la possibilità di parcheggiare nelle aree esterne apposite. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona C1.2. Il complesso immobiliare, di cui fa parte la cantina oggetto di stima, è stato realizzato in seguito alla Concessione edilizia n°75 del 1999 e Concessione edilizia n°35/2001.

La cantina è posta al piano seminterrato, c'è un'area giardino di pertinenza esclusiva. Rispetto al progetto approvato vi è una difformità nella destinazione d'uso e nella suddivisione degli spazi interni: le tavole riportano come indicazione "cantina" in realtà è utilizzato come appartamento; stessa cosa a livello catastale dove risulta ancora in corso di costruzione, quando in realtà è più che finito, arredato e attualmente occupato da terzi senza titolo.

L'ingresso alla cantina/appartamento avviene direttamente dall'area di pertinenza, entrando troviamo

un pranzo-soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio ricavato nel vuoto sanitario, un bagno. L'angolo cottura è completamente arredato, vi è un condizionatore, l'impianto di riscaldamento con termosifoni e tv nel pranzo-soggiorno, le camere da letto sono arredate in maniera sobria, il bagno è pronto all'uso, è presente anche il boiler scaldacqua elettrico.

Tutti gli arredi e oggetti presenti nella cantina/appartamento non sono di pertinenza della società fallita poichè di proprietà di terzi.

Nelle pareti perimetrali e in parte nel soffitto è presente della muffa/macchie d'umido, in alcuni punti l'intonaco è danneggiato.

Le murature sono a doppia tamponatura con blocchi di cls+intercapedine+forati di laterizio, solai in laterocemento, le tamponature interne in forati da 8cm, gli intonaci al civile e frattazzati, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti della cucina e del bagno in grès porcellanato, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2020

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PUC

Vedi il file allegato alla perizia.

## 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.

- Concessione edilizia n°75/1999;
- Concessione edilizia n°35/2001



LOTTO 9

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri, piano S1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un locale deposito/cantina con predisposizioni per essere utilizzato come appartamento (sub 15) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamuri del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

La cantina confina a nord e ovest con la pertinenza del sub 1, a sud con il proprio giardino di pertinenza, a est con il sub 8.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	54,75 mq	54,75 mq	0,60	32,85 mq	2,40 m	S1
Giardino	5,75 mq	5,75 mq	0,10	0,58 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,43 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 15 Categoria C2 Cl.6, Cons. 69mq Rendita € 285,08 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1048, Sub. 15 Categoria C2 Cl.6, Cons. 69mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 285,08 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1048	15		C2	6	69mq	78 mq	285,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il locale deposito/magazzino è in uno stato conservativo discreto: presenta diversi segni di umidità, intonaco scrostato e in parte muffe. E' stato predisposto per poter essere utilizzato come appartamento. Sono presenti alcuni arredi che non sono di pertinenza della società fallita.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è sito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni, vi è la possibilità di parcheggiare nelle aree esterne apposite. Nel Piano Urbanistico Comunale è inserito nella zona C1.2. Il complesso immobiliare, di cui fa parte la cantina oggetto di stima, è stato realizzato in seguito alla

Concessione edilizia n°75 del 1999 e Concessione edilizia n°35/2001.

La cantina è posta al piano seminterrato, c'è un'area giardino di pertinenza esclusiva. Rispetto al progetto approvato vi è una difformità nella destinazione d'uso e nella suddivisione degli spazi interni: le tavole riportano come indicazione "cantina" in realtà è predisposto, in passato probabilmente utilizzato come appartamento; stessa cosa a livello catastale dove risulta come locale deposito/magazzino in realtà è predisposto e in parte arredato come appartamento, si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita.

L'ingresso alla cantina/appartamento avviene direttamente dall'area di pertinenza, entrando troviamo un pranzo-soggiorno, due camere da letto, un bagno.

Vi sono le predisposizioni per l'angolo cottura, il bagno è completo di sanitari e boiler scaldacqua elettrico; vi è un condizionatore, l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

È in un discreto stato conservativo sebbene nelle murature perimetrali ci siano delle macchie di umido e muffe, con danneggiamento degli intonaci. L'appartamento è libero da persone o cose (vi sono solo alcuni arredi nelle camere da letto che non sono di pertinenza della società fallita).

Le murature sono a doppia tamponatura con blocchi di cls+intercapedine+forati di laterizio, solai in laterocemento, le tamponature interne in forati da 8cm, gli intonaci al civile e frattazzati, i pavimenti sono in ceramica monocottura, i rivestimenti della cucina e del bagno in grès porcellanato, gli infissi sia interno che esterni sono in legno.

Il tutto è documentato nelle foto allegate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---



## STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PUC

Vedi il file allegato alla perizia.

## 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.

- Concessione edilizia n°75/1999;
- Concessione edilizia n°35/2001



## BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 13** - Parcheggio ubicato a Budoni (SS) - vicolo di via Telemaco - Tanaunella

## TITOLARITÀ

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

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

Il presente bene risulta intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in realtà è un bene comunale poichè si tratta di un reliquato stradale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2008 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1030 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,05

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale, infatti in realtà è un bene comunale in quanto reliquato stradale.

## DATI CATASTALI





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
15	1030				Seminativo	3	00.00.55 mq	0,09 €	0,05 €	

## PRECISAZIONI

Il presente bene risulta intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in realtà è un bene comunale poichè si tratta di un reliquato stradale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il presente bene risulta intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in realtà è un bene comunale poichè si tratta di un reliquato stradale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto, definito reliquato stradale dal Comune di Budoni è stato inserito nella lista immobili ma è senza lotto poichè non viene stimato in quanto bene pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il presente bene risulta intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in realtà è un bene comunale poichè si tratta di un reliquato stradale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a Nuoro il 22/09/2020  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 6446

Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



NORMATIVA URBANISTICA

---

Vedasi stralcio della cartografia del PUC e la comunicazione del Comune di Budoni allegata alla perizia.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Teodoro (SS) - via Grazia Deledda, piano S1  
Trattasi di un locale deposito facente parte di un complesso residenziale sito a San Teodoro in via Grazia Deledda. Il complesso rientra nella zona B del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 6172, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.933,00

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro centro i valori dei locali deposito/magazzini, risultano compresi tra un minimo di € 742,53 al mq fino ad un massimo di € 1072,77 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 907,65 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Magazzini

Immobile situato in: San Teodoro - via Grazia Deledda - distinto nel NCEU al Foglio 17 mapp. 6172 sub 10

#### MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,95 - Luminosità: poco luminoso

0,80 - Vetustà: 30 anni circa

1,00 - Finitura: ordinaria

0,85 - Manutenzione mediocre

1,00 - Locazione: libero

1,00 - Stabile: nella media della zona

1,10 - Parcheggio facile

1,05 - Trasporti: vicini

1,05 - Zona: migliore della media

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,783437

Località e quotazioni: San Teodoro - via Grazia Deledda

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 907,65

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,783437 x 907,65 = 711,09 €



Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =  
 = 711,09 x 21,00 = € 14933,00 (euro quattordicimilanovecentotrentatrè/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino San Teodoro (SS) - via Grazia Deledda, piano S1	21,00 mq	711,09 €/mq	€ 14.933,00	100,00%	€ 14.933,00
Valore di stima:					€ 14.933,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T

Trattasi di locale commerciale, ultima destinazione d'esercizio: bar. E' sito in loc. Lu Fraili nel Comune di San Teodoro, si affaccia direttamente sulla strada statale 125. Nel Piano di Fabbricazione comunale è individuato nella zona Bf.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 139.146,64

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro - Lu Fraili Peschiera i valori dei locali commerciali, risultano compresi tra un minimo di € 1788,39 al mq fino ad un massimo di € 2055,51 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 1921,95 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Negozi

Immobile situato in: San Teodoro - loc. Lu Fraili Peschiera - distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 696 sub 4

**MOTIVAZIONI DELLA STIMA**

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,05 - Affaccio su strada ampia

1,05 - Luminosità: molto luminoso

0,815 - Vetustà: 27 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria  
0,85 – Manutenzione immobile scadente  
0,95 – Manutenzione stabile mediocre  
1,05 – Riscaldamento autonomo  
1,00 – Locazione: libero  
1,00 – Stabile: nella media della zona  
1,10 – Parcheggio più facile  
1,00 - Trasporti: nella media  
0,90 – Traffico: rumorosa



Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,747224

Località e quotazioni: San Teodoro – loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 1921,95

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,747224 x 1921,95 = 1436,13 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 1436,13 x 96,89 = € 139146,64 (euro centotrentanovemilacentotrentasei/64)

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili

Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 10. Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 696, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 645,22

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro – Lu Fraili Peschiera i valori dei posti auto scoperti, risultano compresi tra un minimo di € 274,40 al mq fino ad un massimo di € 392,00 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 333,20 al mq. Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Posti auto scoperti

Immobile situato in: San Teodoro – loc. Lu Fraili Peschiera – distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 696 sub 10

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,90 – Affaccio su distacco

0,815 – Vetustà: 27 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria

1,00 – Locazione: libero

1,10 – Parcheggio più facile



1,00 - Trasporti: nella media

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,80685

Località e quotazioni: San Teodoro – loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 333,20

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,80685 x 333,20 = 268,84 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 268,84 x 2,40 = € 645,22 (euro seicentoquarantacinque/22)



- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili  
Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 11.  
Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 645,22

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro – Lu Fraili Peschiera i valori dei posti auto scoperti, risultano compresi tra un minimo di € 274,40 al mq fino ad un massimo di € 392,00 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 333,20 al mq. Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Posti auto scoperti

Immobile situato in: San Teodoro – loc. Lu Fraili Peschiera – distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 696 sub 11

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,90 – Affaccio su distacco

0,815 – Vetustà: 27 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria

1,00 – Locazione: libero

1,10 – Parcheggio più facile

1,00 - Trasporti: nella media

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,80685

Località e quotazioni: San Teodoro – loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 333,20

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =



= 0,80685 x 333,20 = 268,84 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 268,84 x 2,40 = € 645,22 (euro seicentoquarantacinque/22)

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1  
Trattasi di locale deposito/cantina posto al seminterrato, sito in loc. Lu Fraili. Nel Piano di Fabbricazione vigente è ricade nella zona Bf.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.229,00

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro - Lu Fraili Peschiera i valori dei locali deposito/magazzini, risultano compresi tra un minimo di € 563,03 al mq fino ad un massimo di € 800,36 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 681,69 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Magazzini

Immobile situato in: San Teodoro - loc. Lu Fraili Peschiera - distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 696 sub 1

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,90 - Affaccio su distacco

0,95 - Luminosità: poco luminoso

0,815 - Vetustà: 27 anni circa

0,80 - Finitura: rustica

0,70 - Manutenzione immobile scadente

0,95 - Manutenzione stabile mediocre

1,00 - Locazione: libero

1,00 - Stabile: nella media della zona

1,00 - Trasporti: nella media

0,60 - Inagibile per infiltrazioni acqua

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,217409

Località e quotazioni: San Teodoro - loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 681,69

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,217409 x 681,69 = 148,21 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =



= 148,21 x 123,00 = € 18229,00 (euro diciottomiladuecentoventinove/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T	96,89 mq	1.436,13 €/mq	€ 139.146,64	100,00%	€ 139.146,64
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili	2,40 mq	268,84 €/mq	€ 645,22	100,00%	€ 645,22
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili	2,40 mq	268,84 €/mq	€ 645,22	100,00%	€ 645,22
<b>Bene N° 5</b> - Cantina San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1	123,00 mq	148,21 €/mq	€ 18.229,00	100,00%	€ 18.229,00
Valore di stima:					€ 158.666,08

### LOTTO 3

- Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, piano T  
Trattasi di una zona destinata a parcheggi affianco del villaggio Le Rose sito in loc. Lu Fraili. Nel piano di fabbricazione vigente del Comune di San Teodoro ricade nella zona Bf.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1186, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.318,60  
Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro - Lu Fraili Peschiera i valori dei posti auto scoperti, risultano compresi tra un minimo di € 274,40 al mq fino ad un massimo di € 392,00 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 333,20 al mq.  
Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.  
Stima di: Posti auto scoperti



Immobile situato in: San Teodoro – loc. Lu Fraili Peschiera – distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 696 sub 10

#### MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,00 – Affaccio su strada

0,845 – Vetustà: 21 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria

1,00 – Locazione: libero

1,10 – Parcheggio più facile

0,95 - Trasporti: lontani

1,05 – Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,927176

Località e quotazioni: San Teodoro – loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 333,20

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,927176 x 333,20 = 308,94 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 308,94 x 33,40 = € 10318,60 (euro diecimilatrecentodiciotto/60)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Parcheggio San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, piano T	33,40 mq	308,94 €/mq	€ 10.318,60	100,00%	€ 10.318,60
				Valore di stima:	€ 10.318,60

## LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, edificio DD, piano S1 Trattasi di un locale deposito/cantina facente parte di un complesso immobiliare e ricade nel corpo di fabbrica DD. E' sito in loc. Lu Fraili e nel Piano di Fabbricazione vigente ricade nella zona Bf.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1183, Sub. 10, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 13.715,10

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come

prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona San Teodoro - Lu Fraili Peschiera i valori dei locali deposito/magazzini, risultano compresi tra un minimo di € 563,03 al mq fino ad un massimo di € 800,36 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 681,69 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Magazzini

Immobile situato in: San Teodoro - loc. Lu Fraili Peschiera - distinto nel NCEU al Foglio 6 mapp. 1183 sub 10

#### MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,00 - Affaccio su strada

0,95 - Poco luminoso

0,845 - Vetustà: 21 anni circa

0,80 - Finitura: rustica

1,00 - Locazione: libero

1,00 - Parcheggio normale

0,95 - Trasporti: lontani

1,05 - Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,544505

Località e quotazioni: San Teodoro - loc. Lu Fraili

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 681,69

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,927176 x 681,69 = 371,18 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 371,18 x 36,95 = € 13715,10 (euro tredicimilasettecentoquindici/10)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Cantina San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, edificio DD, piano S1	36,95 mq	371,18 €/mq	€ 13.715,10	100,00%	€ 13.715,10
Valore di stima:					€ 13.715,10

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì  
Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 1) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.733,57

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona Budoni - Malamurì i valori delle abitazioni, risultano compresi tra un minimo di € 1149,21 al mq fino ad un massimo di € 1362,83 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 1256,02 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Abitazione

Immobile situato in: Budoni - loc. Malamurì - distinto nel NCEU al Foglio 9 mapp. 1048 sub 1

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,05 - Esposizione su più lati

1,10 - Taglio inferiore a 70mq

1,05 - Balconi: due

1,05 - Molto luminoso

0,85 - Vetustà: 20 anni circa

1,00 - Finitura: civile

0,85 - Manutenzione

1,00 - Locazione: libero

1,10 - Parcheggio più facile

1,05 - Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

1,062626

Località e quotazioni: Budoni - loc. Malamurì

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 1256,02

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 1,062626 x 1256,02 = 1334,68 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 1334,68 x 69,48 = € 92733,57 (euro novantaduemilasettecentotrentatre/57)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 8 -</b> Appartamento Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì	69,48 mq	1.334,68 €/mq	€ 92.733,57	100,00%	€ 92.733,57
Valore di stima:					€ 92.733,57

## LOTTO 6

- Bene N° 9 -** Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì

Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 2) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 84.364,23

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona Budoni - Malamurì i valori delle abitazioni, risultano compresi tra un minimo di € 1149,21 al mq fino ad un massimo di € 1362,83 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 1256,02 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Abitazione

Immibile situato in: Budoni - loc. Malamurì - distinto nel NCEU al Foglio 9 mapp. 1048 sub 2

**MOTIVAZIONI DELLA STIMA**

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

  - 1,00 - Esposizione su due lati
  - 1,10 - Taglio inferiore a 70mq
  - 1,05 - Balconi: due
  - 1,05 - Molto luminoso
  - 0,85 - Vetustà: 20 anni circa
  - 1,00 - Finitura: civile
  - 0,85 - Manutenzione
  - 1,00 - Locazione: libero
  - 1,10 - Parcheggio più facile
  - 1,05 - Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

1,012025

Località e quotazioni: Budoni – loc. Malamurì

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 1256,02

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =  
= 1,012025 x 1256,02 = 1271,12 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =  
= 1271,12 x 66,37 = € 84364,23 (euro ottantaquattromilatrecentosessantaquattro/23)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì	66,37 mq	1.271,12 €/mq	€ 84.364,23	100,00%	€ 84.364,23
				Valore di stima:	€ 84.364,23

## LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano 1  
Trattasi di un appartamento posto al piano primo (sub 5) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 5, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 87.781,90

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona Budoni – Malamurì i valori delle abitazioni, risultano compresi tra un minimo di € 1149,21 al mq fino ad un massimo di € 1362,83 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio pari ad € 1256,02 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Abitazione

Immobile situato in: Budoni – loc. Malamurì – distinto nel NCEU al Foglio 9 mapp. 1048 sub 5

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,00 – Esposizione su due lati

1,10 – Taglio inferiore a 70mq  
 1,05 – Balconi: due  
 1,05 – Molto luminoso  
 0,85 – Vetustà: 20 anni circa  
 1,00 – Finitura: civile  
 0,85 – Manutenzione  
 1,05 – Riscaldamento autonomo  
 1,00 – Locazione: libero  
 1,10 – Parcheggio più facile  
 1,05 – Traffico: silenziosa



Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

1,062626

Località e quotazioni: Budoni – loc. Malamurì

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 1256,02

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =  
 = 1,062626 x 1256,02 = 1334,68 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =  
 = 1334,68 x 65,77 = € 87781,90 (euro ottantasettemilasettecentottantuno/90)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano 1	65,77 mq	1.334,68 €/mq	€ 87.781,90	100,00%	€ 87.781,90
				Valore di stima:	€ 87.781,90

## LOTTO 8

- Bene N° 11** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1  
 Trattasi di un locale deposito/cantina arredato come appartamento (sub 8) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 1048, Sub. 8, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 26.938,92  
 Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si

otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona Budoni – Malamurì i valori i magazzini, risultano compresi tra un minimo di € 308,45 al mq fino ad un massimo di € 507,45 al mq, mentre i valori per le abitazioni risultano compresi tra un minimo di € 1149,21 al mq fino ad un massimo di € 1362,83 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato la media dei valori medi delle due tipologie magazzini e abitazione pari ad € 831,98 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Magazzini

Immobile situato in: Budoni – loc. Malamurì – distinto nel NCEU al Foglio 9 mapp. 1048 sub 8

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,95 – Esposizione su un lato

1,10 – Taglio inferiore a 70mq

1,10 – Pertinenza esterna

0,95 – Poco luminoso

0,85 – Vetustà: 20 anni circa

1,00 – Finitura: civile

0,85 – Manutenzione

1,05 – Riscaldamento autonomo

1,10 – Parcheggio più facile

1,05 – Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,951217

Località e quotazioni: Budoni – loc. Malamurì

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 831,98

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,951217 x 831,98 = 791,39 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 791,39 x 34,04 = € 26938,92 (euro ventiseimilanovecentotrentotto/92)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Cantina Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1	34,04 mq	791,39 €/mq	€ 26.938,92	100,00%	€ 26.938,92
				Valore di stima:	€ 26.938,92

LOTTO 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1  
Trattasi di un locale deposito/cantina con predisposizioni per essere utilizzato come appartamento (sub 15) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 26.456,17

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadrato(mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo. Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene. Secondo le rilevazioni effettuate dal Borsino Immobiliare e pubblicate nel sito internet, ad oggi per la zona Budoni - Malamurì i valori i magazzini, risultano compresi tra un minimo di € 308,45 al mq fino ad un massimo di € 507,45 al mq, mentre i valori per le abitazioni risultano compresi tra un minimo di € 1149,21 al mq fino ad un massimo di € 1362,83 al mq. Si assumerà perciò come quotazione di mercato la media dei valori medi delle due tipologie magazzini e abitazione pari ad € 831,98 al mq.

Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Magazzini

Immobile situato in: Budoni - loc. Malamurì - distinto nel NCEU al Foglio 9 mapp. 1048 sub 15

MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

0,95 - Esposizione su un lato

1,10 - Taglio inferiore a 70mq

1,10 - Pertinenza esterna

0,95 - Poco luminoso

0,85 - Vetustà: 20 anni circa

1,00 - Finitura: civile

0,85 - Manutenzione

1,05 - Riscaldamento autonomo

1,00 - Locazione: libero

1,10 - Parcheggio più facile

1,05 - Traffico: silenziosa

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:

0,951217

Località e quotazioni: Budoni - loc. Malamurì

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 831,98

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,951217 x 831,98 = 791,39 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 791,39 x 33,43 = € 26456,17 (euro ventiseimilaquattrocentocinquantasei/17)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Cantina Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamuri, piano S1	33,43 mq	791,39 €/mq	€ 26.456,17	100,00%	€ 26.456,17
Valore di stima:					€ 26.456,17

## BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 13** - Parcheggio ubicato a Budoni (SS) - vicolo di via Telemaco - Tanaunella  
Trattasi di reliquato stradale erroneamente ancora intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non al Comune di Budoni.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1030, Qualità Seminativo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siniscola, li 01/07/2021

Il C.T.U.  
Geom. Evangelisti Ambra

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 2/2020 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - via Grazia Deledda, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 6172, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in uno stato conservativo sommariamente buono, presenta in alcuni punti umidità nelle murature. Non è stato affittato. E' agibile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale deposito facente parte di un complesso residenziale sito a San Teodoro in via Grazia Deledda. Il complesso rientra nella zona B del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - via Nazionale - loc. Lu Fraili, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	96,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale ha delle buone potenzialità, pur necessitando di importante manutenzione soprattutto per il ripristino e messa in sicurezza degli impianti e il rifacimento della pavimentazione. Non si rileva umidità nelle murature.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale commerciale, ultima destinazione d'esercizio: bar. E' sito in loc. Lu Fraili nel Comune di San Teodoro, si affaccia direttamente sulla strada statale 125. Nel Piano di Fabbricazione comunale è individuato nella zona Bf.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	2,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto è in un buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 10. Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 11, Categoria C6	<b>Superficie</b>	2,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto è in un buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto sito in loc Lu Fraili, nel retro del locale commerciale sub 4, identificato con sub 11. Ricade nella zona Bf del Piano di Fabbricazione del Comune di San Teodoro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 5 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - Loc. Lu Fraili, piano s1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 696, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente la cantina è poco agibile, in primis per la presenza di consistenti infiltrazioni d'acqua, limitate dal continuo uso della pompa di sollevamento, inoltre ci sono detriti, macerie e spazzatura lasciata dal vecchio gestore del locale commerciale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale deposito/cantina posto al seminterrato, sito in loc. Lu Fraili. Nel Piano di Fabbricazione vigente è ricade nella zona Bf.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3

<b>Bene N° 6 - Parcheggio</b>	
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, piano T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1186, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	33,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il parcheggio risulta in un buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una zona destinata a parcheggi affianco del villaggio Le Rose sito in loc. Lu Fraili. Nel piano di fabbricazione vigente del Comune di San Teodoro ricade nella zona Bf.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**LOTTO 4**

<b>Bene N° 7 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Teodoro (SS) - via Ponza - loc. Lu Fraili, edificio DD, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1183, Sub. 10, Categoria F3	<b>Superficie</b>	36,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La cantina risulta in un buon stato conservativo. Non è finita, sono stati lasciate anche alcune tubazioni di servizio agli altri appartamenti e puntelli per il solaio. E' stata ripristinata la porta d'accesso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale deposito/cantina facente parte di un complesso immobiliare e ricade nel corpo di fabbrica DD. E' sito in loc. Lu Fraili e nel Piano di Fabbricazione vigente ricade nella zona Bf.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5**

<b>Bene N° 8 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	69,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento sommariamente è in un buon stato conservativo. Si evidenziano danneggiamenti alle travi poste sul balcone nel retro e una crepa, probabilmente di assestamento, nella muratura del pranzo-soggiorno. Va eseguita una manutenzione generale. L'appartamento non è arredato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 1) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 9 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in un discreto stato conservativo: presenta diversi segni di umidità e muffa nelle murature e in parte nel solaio. Necessita di una bella manutenzione ordinaria. Non è arredato (vi sono solo due brande e un armadio che non sono di pertinenza della società fallita).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano terra (sub 2) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7

Bene N° 10 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 5, Categoria F3	<b>Superficie</b>	65,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta essere in un buono stato conservativo, in parte è arredato. Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita. E' presente un pò di umidità nelle pedate della scala d'accesso e nella muratura esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano primo (sub 5) facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 8

Bene N° 11 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 8, Categoria F3	<b>Superficie</b>	34,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La cantina, che è stata trasformata in un appartamento arredato, ha un discreto stato conservativo: presenta muffe nel soffitto e pareti delle camere da letto e della zona cucina, alcuni segni di umidità anche nel vano sanitario utilizzato come ripostiglio. Si precisa che gli arredi presenti non sono di pertinenza della società fallita.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale deposito/cantina arredato come appartamento (sub 8) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 9

Bene N° 12 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Budoni (SS) - Via Luogosanto - Malamurì, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1048, Sub. 15, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale deposito/magazzino è in uno stato conservativo discreto: presenta diversi segni di umidità, intonaco scrostato e in parte muffe. E' stato predisposto per poter essere utilizzato come appartamento. Sono presenti alcuni arredi che non sono di pertinenza della società fallita.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale deposito/cantina con predisposizioni per essere utilizzato come appartamento (sub 15) posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare costruito nella frazione Malamurì del Comune di Budoni. Nel vigente PUC è inserito nella zona C1.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it