

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lavra Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 207



SOMMARIO

Incarico	14
Premessa	14
Lotto 1	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	27
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	28
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	28
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	29
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	29
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	29
Titolarità	29
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	29
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	30

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	30
Confini	31
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	31
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	31
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	31
Consistenza	32
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	32
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	32
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	33
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	33
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	34
Dati Catastali.....	35
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	35
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	35
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	36
Precisazioni	36
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	36
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	36
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	36
Patti	37
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Parti Comuni	37
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	37
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38



Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	38
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	39
Stato di occupazione.....	39
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	39
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	39
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	39
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	41
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	43
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	44
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	46
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	47
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	47
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	48
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	48
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	49
Vincoli od oneri condominiali	49
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	49
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	49



Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra.....	49
Lotto 3.....	50
Descrizione.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini	52
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali.....	54
Precisazioni.....	54
Patti	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali	61
Lotto 4.....	62
Descrizione.....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità.....	64
Confini	64
Consistenza	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Dati Catastali.....	66
Precisazioni.....	67
Patti	67
Stato conservativo.....	67
Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70



Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	72
Vincoli od oneri condominiali	73
Lotto 5	74
Descrizione.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità.....	76
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	77
Dati Catastali.....	78
Precisazioni.....	78
Patti.....	78
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	79
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	81
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
Vincoli od oneri condominiali	83
Lotto 6	84
Descrizione.....	85
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	85
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	85
Completezza documentazione ex art. 567.....	86
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	86
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	86
Titolarità.....	87
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	87
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	87
Confini	88
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	88
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	88



Consistenza	88
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	88
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	89
Cronistoria Dati Catastali	89
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	89
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	90
Dati Catastali.....	91
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	91
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	92
Precisazioni.....	92
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	92
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	92
Patti	93
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	93
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	93
Stato conservativo.....	93
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	93
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	93
Parti Comuni.....	94
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	94
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici	94
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	94
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	94
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	95
Stato di occupazione.....	95
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	95
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	95
Provenienze Ventennali.....	96
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	96



Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	98
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	98
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	99
Normativa urbanistica.....	99
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	100
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	100
Regolarità edilizia.....	101
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	101
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	101
Vincoli od oneri condominiali	102
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	102
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	102
Lotto 7	103
Descrizione.....	104
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	104
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	105
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	105
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	105
Titolarità.....	106
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	106
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	106
Confini	107
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	107
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	107
Consistenza	107
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	107
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	108
Cronistoria Dati Catastali	108
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	108
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	109

Dati Catastali.....	110
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	110
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	110
Precisazioni.....	111
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	111
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	111
Patti.....	111
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	111
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	111
Stato conservativo.....	112
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	112
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	112
Parti Comuni.....	112
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	112
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	113
Servitù, censo, livello, usi civici.....	113
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	113
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	113
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	113
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	113
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	114
Stato di occupazione.....	114
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	114
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	114
Provenienze Ventennali.....	115
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	115
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	117
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	117
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	118
Normativa urbanistica.....	118
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	118

Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	119
Regolarità edilizia.....	120
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	120
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	120
Vincoli od oneri condominiali.....	121
Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	121
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	121
Lotto 8.....	122
Descrizione.....	123
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	123
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	124
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	124
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	124
Titolarità.....	125
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	125
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	125
Confini.....	126
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	126
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	126
Consistenza.....	126
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	126
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	127
Cronistoria Dati Catastali.....	127
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	127
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	128
Dati Catastali.....	129
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	129
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	130
Precisazioni.....	130
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	130
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	130

Patti.....	130
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	130
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	131
Stato conservativo.....	131
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	131
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	131
Parti Comuni.....	132
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	132
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	132
Servitù, censo, livello, usi civici.....	132
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	132
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	132
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	133
Stato di occupazione.....	133
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	133
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	134
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	135
Formalità pregiudizievoli.....	136
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	136
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	137
Normativa urbanistica.....	138
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	138
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	138
Regolarità edilizia.....	139
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	139
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	139
Vincoli od oneri condominiali.....	140
Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	140

Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato.....	140
Lotto 9	141
Descrizione	142
Completezza documentazione ex art. 567	142
Titolarità	143
Confini	143
Consistenza	143
Cronistoria Dati Catastali	144
Dati Catastali	145
Precisazioni	145
Patti	145
Stato conservativo	145
Parti Comuni	146
Servitù, censo, livello, usi civici	146
Caratteristiche costruttive prevalenti	146
Stato di occupazione	147
Provenienze Ventennali	147
Formalità pregiudizievoli	148
Normativa urbanistica	149
Regolarità edilizia	149
Vincoli od oneri condominiali	150
Stima / Formazione lotti	151
Lotto 1.....	152
Lotto 2.....	154
Lotto 3.....	158
Lotto 4.....	161
Lotto 5.....	163
Lotto 6.....	165
Lotto 7.....	168
Lotto 8.....	171
Lotto 9.....	175
Riserve e particolarità da segnalare	177
Riepilogo bando d'asta	179
Lotto 1.....	179
Lotto 2.....	180
Lotto 3.....	183
Lotto 4.....	184
Lotto 5.....	186



Lotto 6	187
Lotto 7	189
Lotto 8	191
Lotto 9	193
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2021 del R.G.E.....	195
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 346.614,15	195
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.082,50	196
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 269.496,00	198
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 273.942,00	199
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 28.215,00	200
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 31.977,00	201
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 33.858,00	203
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 33.858,00	205
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 22.572,00	206

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 23/03/2022, il sottoscritto Arch. Lavra Donatella, con studio in Via Mughina, 93 - 08100 - Nuoro (NU), email donatellalavra@hotmail.com, PEC arch.donatellalavra@pec.it, Tel. Fax 0784 1944969, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo (Coord. Geografiche: 40.769906, 9.668335)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato (Coord. Geografiche: 40.769979, 9.668538)
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra (Coord. Geografiche: 40.77147513512784, 9.668915310206126)
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra (Coord. Geografiche: 40.77147513512784, 9.668915310206126)
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra (Coord. Geografiche: 40.77147513512784, 9.668915310206126)
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.7651073, 9.6549684)
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo (Coord. Geografiche: 40.7651073, 9.6549684)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo

DESCRIZIONE

Gli uffici, sede della società **** Omissis ****, sono posti al piano primo di un fabbricato denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" su via Toscana, angolo via Padova, a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1), con affacci liberi sulla via Toscana e via Padova dove insistono i parcheggi pubblici e privati e gli spazi a disposizione dei locali commerciali e degli uffici. L'accesso per raggiungere gli uffici al piano primo avviene attraverso una scala esterna con ingresso dal porticato al piano terra, accanto all'Ufficio Postale. L'unità di circa 160 mq ha una disposizione interna regolare, 6 uffici, 2 bagni e un lungo corridoio centrale, con 2 verande, di cui una all'ingresso. Durante il sopralluogo gli uffici risultavano utilizzati e occupati dalla società. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili).

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)".

Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, percorrendo la via dei Gerani-via Sardegna, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo

pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

Gli Uffici sono posti al piano primo del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", l'unità ha tutti gli affacci liberi, sulla via Toscana e via Padova a nord, ovest ed est, gli altri fronti si affacciano sul portico al PT. Al PT, in proiezione, insistono locali commerciali e uffici. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova, lungo la quale insistono i parcheggi. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali

4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	161,40 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,70 m	1
Verande	20,00 mq	20,05 mq	0,50	10,03 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				192,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali destinati a uffici della società sono posti al piano primo del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", l'unità ha tutti gli affacci liberi, sulla via Toscana e via Padova a nord, ovest ed est, gli altri fronti si affacciano sul portico al PT. L'accesso per raggiungere gli uffici al P1 primo avviene attraverso una scala esterna esclusiva con ingresso dal portico al PT dalla via Toscana.

L'unità di circa 160 mq di superficie netta ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con 6 stanze di varie dimensioni adibite a uffici, di cui una ampia all'ingresso di mq 35,46, una da mq 18,60, 2 da mq 13,60, una da mq 10,80, 2 bagni e un lungo corridoio/disimpegno centrale di mq 23,35 che porta all'ufficio destinato alle riunioni di mq 28,78, con 2 verande coperte, di cui una corrispondente all'ingresso degli uffici di mq 14,20. L'altezza media interna risulta di ml 2,70 c.a.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8 Categoria A10 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 2.109,73 Piano primo
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8 Categoria A10 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 2.109,73

		Piano primo
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8 Categoria A10 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 2.109,73 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai Pint., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai Pint., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai Pint., PT e P1 in scala 1:500; del 12/05/2023 prot. n. NU0023026, di cui plan. con subalterni al P1 in scala 1:500; del 15/05/2023 prot. n. NU0023343, di cui plan. con subalterni al P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 8 in scala 1:200 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

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	2817	8		A10	2	9,5 vani	186 mq	2109,73 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

Gli uffici, di proprietà e sede della società **** Omissis ****, sono posti al piano primo di un fabbricato denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" su via Toscana, angolo via Padova, a San Teodoro. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili). L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 15/05/2023 prot. n. NU0023343, di cui plan. con subalterni al P1 in scala 1:500 (ultima planimetria in atti), e Planimetria Catastale del sub 8 in scala 1:200 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/05/22, l'immobile risulta occupato e utilizzato come ufficio dalla società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono buone, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un buono stato di manutenzione. L'unità gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi, è dotata di impianto di condizionamento autonomo con canalizzazione a soffitto, e di sistema di videosorveglianza.

L'ingresso dalla via Toscana sul portico al PT e scala esclusiva di accesso al P1, con gli altri beni comuni, sono tenuti complessivamente in un buono stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 27/05/2022 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

I beni comuni (non censibili) agli uffici al P1 (sub 8) sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 40 al P1 (portico + terrazzo di mq 103,8 + scala esterna) al servizio dei subb 8, 9, 10 e 11; il sub 38 al PT (portico di mq 234) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 37 al PT (portico di mq 5,25) al servizio dei subb 3, 8, 9, 10, 11 e 40. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione immobile: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: minima media ml 2,70
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve tipo "coppi";
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Impermeabilizzazione sulle verande dotato di parapetto in muratura;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in cotto;
- Infissi esterni ed interni: in legno verniciati al naturale, con persiane in legno come sistema di oscuramento;
- Scale: vano scala in muratura con rivestimento in gres e lastre di pietra di granito;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Impianto termico e altri impianti: impianto di condizionamento autonomo, caldo/freddo, con canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/05/22, l'immobile risulta utilizzato come ufficio dalla società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/04/1988 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

04/08/1995		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n.

586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 15/09/2006
Reg. gen. 9540 - Reg. part. 1691
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio A. M. Coco
Data: 13/09/2006
N° repertorio: 11802
N° raccolta: 4156
Note: Grava su Posada Fg. 17 p.la 1426 p.la 1430 sub 1 p.la 404 sub 2, San Teodoro Fg. 17 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 8 p.la 1233 sub 6. * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/06/2017 ai NN. 5822/628 atto di restrizione di beni, emesso il 04/05/2017 Tribunale di Nuoro Rep. n. 123, avente per oggetto l'immobile San Teodoro Fg. 17 p.la 1430 sub 1.
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 07/05/2020
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 360
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.701,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.187.850,87
Rogante: Notaio R. Goveani
Data: 09/05/2000
N° repertorio: 32284
Note: Grava su San Teodoro Fg. 17, p.la 2817, sub 8.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Tra la documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro non risulta presente alcun documento relativo all'Abitabilità e alcuna Certificazione energetica dell'immobile (APE).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Posto auto esterno coperto (sub 15) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 15, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii..

Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 15) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

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

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Posto auto esterno coperto (sub 18) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 18, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii..

Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 18) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

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

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Posto auto esterno coperto (sub 19) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 19, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii..

Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 19) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data

03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n.

197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

CONFINI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Il lotto individuato al mappale 1676, di forma rettangolare irregolare, ha al suo interno un fabbricato con più unità, sul perimetro a nord c'è l'area parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 15) che risulta esterna al lotto, confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi, strada che risulta parallela alla via Grosseto a sud del lotto. Il lotto confina a nord con il mapp. 4992 e 4996 che fanno parte del complesso "Residence Le Zagare"; confina a est con la via Prato e a sud con la via Grosseto; a ovest confina con il mapp. 1677.

L'unità risulta regolarmente introdotta in mappa catastale.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Il lotto individuato al mappale 1676, di forma rettangolare irregolare, ha al suo interno un fabbricato con più unità, sul perimetro a nord c'è l'area parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 18) che risulta esterna al lotto, confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi, strada che risulta parallela alla via Grosseto a sud del lotto. Il lotto confina a nord con il mapp. 4992 e 4996 che fanno parte del complesso "Residence Le Zagare"; confina a est con la via Prato e a sud con la via Grosseto; a ovest confina con il mapp. 1677.

L'unità risulta regolarmente introdotta in mappa catastale.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Il lotto individuato al mappale 1676, di forma rettangolare irregolare, ha al suo interno un fabbricato con più unità, sul perimetro a nord c'è l'area parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 19) che risulta esterna al lotto, confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi, strada che risulta parallela alla via Grosseto a sud del lotto. Il lotto confina a nord con il mapp. 4992 e 4996 che fanno parte del complesso "Residence Le Zagare"; confina a est con la via Prato e a sud con la via Grosseto; a ovest confina con il mapp. 1677.

L'unità risulta regolarmente introdotta in mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 13/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15 Categoria C6 Piano terra
Dal 13/01/1999 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra
Dal 28/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 1676, facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:1000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 15 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 13/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18 Categoria C6 Superficie catastale 13 mq Piano terra
Dal 13/01/1999 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15

		Piano terra
Dal 28/10/2003 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 1676, facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:1000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 18 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 13/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19 Categoria C6 Superficie catastale 13 mq Piano terra
Dal 13/01/1999 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra
Dal 28/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 69,15 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 1676, facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:1000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 19 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1676	15		C6	6	13 mq	13 mq	69,15 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotta in mappa catastale scala 1:1000. La Planimetria Catastale del sub 15 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1676	18		C6	6	13 mq	13 mq	69,15 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotta in mappa catastale scala 1:1000. La Planimetria Catastale del sub 18 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1676	19		C6	6	13 mq	13 mq	69,15 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

La p.lla 1676 risulta regolarmente introdotta in mappa catastale scala 1:1000. La Planimetria Catastale del sub 19 in scala 1:100 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

A seguito del sopralluogo del 21/06/22, l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA

Sul perimetro a nord c'è l'area parcheggio privati dove è compreso il posto auto che risulta esterna al lotto (mapp. 1676), il quale confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi.

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Sul perimetro a nord c'è l'area parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto che risulta esterna al lotto (mapp. 1676), il quale confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi.

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Sul perimetro a nord c'è l'area parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto che risulta esterna al lotto (mapp. 1676), il quale confina con la strada interna di accesso e di manovra agli stessi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, dove sorgono strutture/pensiline con analoghe caratteristiche. Il posto auto è individuato da una semplice tettoia in legno, sorretta da quattro pali, con piastra in PVC come copertura, completamente aperta ai lati.

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, dove sorgono strutture/pensiline con analoghe caratteristiche. Il posto auto è individuato da una semplice tettoia in legno, sorretta da quattro pali, con piastra in PVC come copertura, completamente aperta ai lati.

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, dove sorgono strutture/pensiline con analoghe caratteristiche. Il posto auto è individuato da una semplice tettoia in legno, sorretta da quattro pali, con piastra in PVC come copertura, completamente aperta ai lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'unità risulta libera, la sig.ra **** Omissis ****, in rappresentanza della società **** Omissis ****, ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'unità risulta libera, la sig.ra **** Omissis ****, in rappresentanza della società **** Omissis ****, ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'unità risulta libera, la sig.ra **** Omissis ****, in rappresentanza della società **** Omissis ****, ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI),
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697. A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745 (capitolo Formalità Pregiudizievoli).

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021,

Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697. A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745 (capitolo Formalità Pregiudizievoli).

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697. A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745 (capitolo Formalità Pregiudizievoli).

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Nuoro il 15/12/2003

Reg. gen. 14531 - Reg. part. 11745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sezione B è contenuta l'Unità negoziale n. 1 costituita da immobile n. 1 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 12 (A/2), immobile n. 2 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 15 (C/6), immobile n. 3 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 18 (C/6), immobile n. 4 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 19 (C/6). ...La Parte alienante ha dichiarato che il compendio immobiliare di cui al quadro B della presente formalità è alla

medesima pervenuto in forza di possesso pubblico, pacifico, continuato ed ininterrotto protratto da oltre 20 anni e non accertato con sentenza passata in giudicato (per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 sull'abitazione censita con il Fg. 17, mapp. 1676, sub 12, nonché per quanto riguarda la proprietà dei posti auto censiti con il Fg. 17, mapp. 1676, subb. 15, 18 e 19). A tale preciso riguardo la parte acquirente ha dichiarato di essere edotta sui limiti alla commerciabilità ed ipotecabilità di quanto acquistato, derivanti dalla assenza di un titolo giuridico trascritto a favore della odierna parte alienante.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Nuoro il 15/12/2003

Reg. gen. 14531 - Reg. part. 11745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sezione B è contenuta l'Unità negoziale n. 1 costituita da immobile n. 1 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.la 1676, sub 12 (A/2), immobile n. 2 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.la 1676, sub 15 (C/6), immobile n. 3 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.la 1676, sub 18 (C/6), immobile n. 4 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.la 1676, sub 19 (C/6). ...La Parte

alienante ha dichiarato che il compendio immobiliare di cui al quadro B della presente formalità è alla medesima pervenuto in forza di possesso pubblico, pacifico, continuato ed ininterrotto protratto da oltre 20 anni e non accertato con sentenza passata in giudicato (per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 sull'abitazione censita con il Fg. 17, mapp. 1676, sub 12, nonché per quanto riguarda la proprietà dei posti auto censiti con il Fg. 17, mapp. 1676, subb. 15, 18 e 19). A tale preciso riguardo la parte acquirente ha dichiarato di essere edotta sui limiti alla commerciabilità ed ipotecabilità di quanto acquistato, derivanti dalla assenza di un titolo giuridico trascritto a favore della odierna parte alienante.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.lla 1676 sub 15 p.lla 1676 sub 18 p.lla 1676 sub 19 p.lla 2803 sub 16 p.lla 2803 sub 7 p.lla 2817 sub 16 p.lla 2817 sub 23 p.lla 2817 sub 28 p.lla 2817 sub 30 p.lla 2817 sub 22 p.lla 2817 sub 25 p.lla 2817 sub 29 p.lla 2817 sub 31 p.lla 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.lla 1233 sub 6 p.lla 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Nuoro il 15/12/2003

Reg. gen. 14531 - Reg. part. 11745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella sezione B è contenuta l'Unità negoziale n. 1 costituita da immobile n. 1 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 12 (A/2), immobile n. 2 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 15 (C/6), immobile n. 3 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 18

(C/6), immobile n. 4 in Comune di San Teodoro NCEU Fg. 17, p.lla 1676, sub 19 (C/6). ...La Parte alienante ha dichiarato che il compendio immobiliare di cui al quadro B della presente formalità è alla medesima pervenuto in forza di possesso pubblico, pacifico, continuato ed ininterrotto protratto da oltre 20 anni e non accertato con sentenza passata in giudicato (per quanto riguarda i diritti pari a 1/2 sull'abitazione censita con il Fg. 17, mapp. 1676, sub 12, nonché per quanto riguarda la proprietà dei posti auto censiti con il Fg. 17, mapp. 1676, subb. 15, 18 e 19). A tale preciso riguardo la parte acquirente ha dichiarato di essere edotta sui limiti alla commerciabilità ed ipotecabilità di quanto acquistato, derivanti dalla assenza di un titolo giuridico trascritto a favore della odierna parte alienante.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.lla 1676 sub 15 p.lla 1676 sub 18 p.lla 1676 sub 19 p.lla 2803 sub 16 p.lla 2803 sub 7 p.lla 2817 sub 16 p.lla 2817 sub 23 p.lla 2817 sub 28 p.lla 2817 sub 30 p.lla 2817 sub 22 p.lla 2817 sub 25 p.lla 2817 sub 29 p.lla 2817 sub 31 p.lla 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.lla 1233 sub 6 p.lla 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 29/03/2024 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Atto di Compravendita, Rep. n. 21635/16746 del 29/11/2023, Trascritta il 15/12/2023, Reg. gen. 14531, Reg. part. 11745.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 29/03/24.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 -

pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii., ricadente in zona B2 del P. di F. di San Teodoro.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la sola documentazione allegata relativa al Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", l'istruttore tecnico comunica che non è stato possibile reperire ulteriore documentazione attinente le singole unità oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii., ricadente in zona B2 del P. di F. di San Teodoro.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la sola documentazione allegata relativa al Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", l'istruttore tecnico comunica che non è stato possibile reperire ulteriore documentazione attinente le singole unità oggetto di pignoramento.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

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.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii., ricadente in zona B2 del P. di F. di San Teodoro.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la sola documentazione allegata relativa al Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", l'istruttore tecnico comunica che non è stato possibile reperire ulteriore documentazione attinente le singole unità oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo effettuato la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo effettuato la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VIA PRATO (EX VIA DEI GERANI), PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo effettuato la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra

DESCRIZIONE

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 6, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo piano, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025.

Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonio (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986.

L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 11/05/2022 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis ****, in virtù dell'Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 16/07/1982, Rep. n. 136680, Trascritto il 02/08/1982 nn. 4543/3797, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

CONFINI

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato denominato "corpo B", in proiezione al P1 insiste l'appartamento individuato al sub 8 del medesimo mapp. 1233, i quattro affacci risultano liberi e tutt'intorno il cortile/giardino di pertinenza. Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 fa parte della edificazione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B nel lotto di terreno distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, il lotto confina a nord-est con il mapp. 2755, a sud-est con il mapp. 1779, a sud con il mapp. 3043 e a ovest con il mapp. 4026 (altre proprietà), nelle immediate vicinanze della via Nazionale a ovest, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, e a est della via Supramonte. L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,69 mq	83,30 mq	1	83,30 mq	2,70 m	Terra
Verande	25,95 mq	26,19 mq	0,50	13,10 mq	2,70 m	Terra
Cortile/giardino	340,00 mq	340,00 mq	0,18	61,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per raggiungere il fabbricato denominato "corpo B", ove insistono i due appartamenti, si effettua una deviazione dalla via Supramonte che porta direttamente al cortile/giardino, il fabbricato risulta avere i quattro prospetti liberi. L'appartamento al PT di circa 85 mq, ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, composto da soggiorno/pranzo di mq 20 c.a, cucina di mq 7,70, 2 camere rispettivamente di mq 14,60 e mq 8,60, 1 bagno, 1 ripostiglio con disimpegno di mq 15,60 c.a, l'altezza interna è di ml 2,70, con una veranda di mq 26 c.a che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato, in condivisione con l'unità al P1; l'area in prossimità degli ingressi è in parte utilizzata come parcheggio comune. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'appartamento al PT gode di una buona esposizione in quanto ha liberi i quattro lati, è dotato di allaccio alle principali reti municipali, per l'approvvigionamento idrico e fognario, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2000 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano terra
Dal 11/09/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6

		Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 503,55 Piano terra
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il fabbricato era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 1233 di mq 870 (seminativo 3), Variazione Territoriale del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal Comune di Posada, trasferito al Comune di San Teodoro (n. 13/2008).

I due fabbricati (p.lla 1233) risultano regolarmente introdotti in mappa catastale scala 1:4000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 6 in scala 1:100 del 14/01/2000 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

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	1233	6		A2	8	5 vani	89 mq	503,55 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro, al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 6, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per 1/2 ciascuno. I due fabbricati (p.lla 1233) risultano regolarmente introdotti in mappa catastale, scala 1:4000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 6 in scala 1:100 del 14/01/2000 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/05/22, gli appartamenti al PT (sub 6) e P1 (sub 8) risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono di tipo standard/locali, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un normale stato di manutenzione. L'appartamento gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) in condivisione con l'unità al P1, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, integrato con stufa legno/pellet e camino presenti nel soggiorno. Le aree esterne comuni sono tenute complessivamente in normale stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, prevalentemente sulle finiture, e l'adeguamento degli impianti che, nonostante siano funzionanti, sono privi di certificazione di conformità.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 27/05/2022 in cui era presente la sig.ra **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Entrambi gli appartamenti, PT (sub 6) e P1 (sub 8), risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) sono in condivisione con l'unità al P1, il cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato, risulta in condivisione con l'unità al P1, come l'area in prossimità degli ingressi utilizzata come parcheggio comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova in un contesto extra urbano nel Comune di San Teodoro, località Badualga, contesto tranquillo e riservato in presenza di altre residenze e strutture turistiche lungo la via Nazionale (SS. 125), ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e prevalenza di finitura in pietra di granito. La zona risulta comunque urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione immobile: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: minima media ml 2,70
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve tipo "coppi";
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Impermeabilizzazione sulle verande dotato di parapetto in muratura;
- Pavimentazione: piastrelle di gres nella pavimentazione interna e nella veranda esterna; in battuto di cemento nell'area all'ingresso del cortile;
- Infissi esterni ed interni: in legno verniciati al naturale, con portelloni in legno come sistema di oscuramento;
- Scala esterna: vano in muratura con rivestimento in piastrelle di cotto e lastre di pietra di granito;
- Rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Impianto termico e altri impianti: impianto di riscaldamento sottotraccia, con caldaia a gas e radiatori termosifoni in alluminio;

Il perimetro del lotto è delimitato da un basso muretto in cls. e pietra, che contiene la recinzione in rete di metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2021
- Scadenza contratto: 09/02/2025

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/05/22, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia, in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 relativamente all'appartamento al PT (sub 6), registrato presso l'Ag. Entrate di Nuoro il 10/03/21 al n. 000941-serie 3T e cod. id. TWH21T000941000TK, della durata di 1 anno, canone € 6.000,00 e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 relativamente agli appartamenti al PT (sub 6) e P1 (sub 8), registrato presso l'Ag. Entrate di Nuoro il 22/02/23 al n. 000747-serie 3T e cod. id. TWH23T000747000EE, della durata di 4 anni con scadenza al 09/02/2025, canone € 12.000,00.

Con quest'ultimo contratto integrativo, la sig.ra **** Omissis **** ha richiesto di acquisire in locazione entrambi gli immobili posti sulla medesima palazzina, quindi anche quello al P1 (sub 8) attualmente occupato dal sig. **** Omissis **** a titolo di comodato verbale, il quale ha provveduto a eseguire dei lavori di manutenzione sull'immobile, la sig.ra **** Omissis **** chiede inoltre di modificare la durata del contratto di locazione da 1 anno a 4 anni, il locatore accetta le richieste.

Le prescrizioni dettagliate sono definite in maniera puntuale dal Custode incaricato, Istituto Vendite Giudiziarie Circondario del Tribunale di Tempio Pausania - Nuoro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1982	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Serra	16/07/1982	136680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	02/08/1982	4543	3797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697. A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 11/05/2022 è stata rilevata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Domanda Giudiziale, Rep. n. 1446/2021 del 07/07/2021, Trascritta il 22/09/2021, Reg. gen. 9827, Reg. part. 7770 (capitolo Formalità Pregiudizievoli).

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis ****, in virtù dell'Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 16/07/1982, Rep. n. 136680, Trascritto il 02/08/1982 nn. 4543/3797, si evidenzia inoltre la Trascrizione del 20/04/2007 Reg. gen. 4536, Reg. part. 3073, per Costituzione di Fondo Patrimoniale, Rep. n. 7724/3642 del 16/04/2007, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 15/09/2006
Reg. gen. 9540 - Reg. part. 1691
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio A. M. Coco
Data: 13/09/2006
N° repertorio: 11802
N° raccolta: 4156
Note: Grava su Posada Fg. 17 p.lla 1426 p.lla 1430 sub 1 p.lla 404 sub 2, San Teodoro Fg. 17 p.lla 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.lla 1233 sub 8 p.lla 1233 sub 6. * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/06/2017 ai NN. 5822/628 atto di restrizione di beni, emesso il 04/05/2017 Tribunale di Nuoro Rep. n. 123, avente per oggetto l'immobile San Teodoro Fg. 17 p.lla 1430 sub 1.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Nuoro il 20/04/2007
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 3073
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili San Teodoro Fg. 17, p.lla 1233 sub 6, p.lla 1233 sub 8, ecc.... (come da Certificato Notarile allegato). * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 14/10/2011 ai NN. 10787/1261 atto di annotazione a trascrizione risoluzione parziale del 05/11/2011 Notaio P.Lomonte, Rep. n. 10834/6176, avente per oggetto l'immobile San Teodoro Fg. 17, p.lla 1233 sub 6, p.lla 1233 sub 8.
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 20/09/2021
Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2021

Reg. gen. 9827 - Reg. part. 7770

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Azione legale ex art. 2932 c.c. promossa da **** Omissis **** per il riconoscimento del diritto di proprietà degli immobili, di cui alla sezione B (Fg. 17 p.la 1233 sub 6, Fg. 17 p.la 1233 sub 8) in Comune di San Teodoro, Frazione Badualga.

Annotazioni a trascrizioni

- **Risoluzione Parziale**

Trascritto a Nuoro il 14/10/2011

Reg. gen. 10787 - Reg. part. 1261

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3073 del 2007

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022. Viene segnalata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Domanda Giudiziale, Rep. n. 1446/2021 del 07/07/2021, Trascritta il 22/09/2021, Reg. gen. 9827, Reg. part. 7770.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1233 ricade nella zona urbanistica "BF" (B-Frazioni) del P. di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Estratto normativo P. di F. Zona BF: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 -

pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. - Legge Regionale 23/10/2023 n. 9, pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: il terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT (sub 6) e P1 (sub 8) rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, via Badualga, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B", con parere favorevole della Commissione Edilizia il 11/04/83 e Autorizzazione della Soprintendenza di Sassari-Nuoro, del 15/03/1983, prot. n. 4048, Pos. 1977/82. A seguire Domanda di Condonò (Sanatoria) N. 420/86 del 30/04/86 – Prot. 2404 (Sup. coperta assentita mq 78,85, volumetria di mc 418 ... dal confronto fra lo stato di fatto e l'assentito risulta che la costruzione oggetto di sanatoria ha una superficie utile superiore di quella assentita di mq 37,20 oltre ad una legnaia e deposito attrezzi di mq 7,44 ricavati nella parte interrata della costruzione per cui non viene modificata la parte architettonica del fabbricato. Inoltre è modificata la destinazione d'uso dello scantinato che attualmente viene adibito ad uso abitazione, e le verande anziché in aggetto, costruite con appoggio ...), risulta agli atti parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio del 18/11/1991 che dichiara la "non perseguibilità amministrativa", su richiesta dei **** Omissis **** del 24/04/1986, e a seguire risulta la richiesta del Comune di San Teodoro del 15/11/1994 di integrazione con i versamenti relativi agli Oneri Concessori, per il completamento della suddetta Domanda di Condonò pratica n. 420/86, per la quale non risulta alcun riscontro. Tra la documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro non risulta presente alcun documento relativo all'Abitabilità e alcuna Certificazione energetica dell'immobile (APE).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati dell'ultimo procedimento edilizio, Domanda di Condonò pratica n. 420/86, l'immobile risulta realizzato in maniera urbanisticamente conforme, si riscontra la corrispondenza anche con le planimetrie catastali. Tuttavia è importante rilevare che la suddetta Domanda di Condonò risulta ancora aperta, in quanto alla richiesta da parte del Comune dei versamenti per gli Oneri Concessori, al fine del completamento della pratica, non risulta agli atti alcun riscontro. Analizzata la documentazione fornita dall'Uff. Tecnico del Comune di San Teodoro la pratica non presenta grosse difformità, il condono risulta presumibilmente ammissibile, ma amministrativamente in itinere sino al pagamento degli Oneri Concessori. Pertanto, per raggiungere la totale regolarità edilizia, si rende necessario chiudere/completare la suddetta Pratica di Condonò n. 420/86, tale regolarità dovrà essere verificata o adeguata in relazione alla normativa vigente, al regolamento edilizio, e procedere alla rideterminazione degli Oneri Concessori rispetto all'originaria quantificazione. Poiché tale valutazione potrà essere eseguita in maniera precisa solo al momento dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici delegati, si procederà all'analisi estimativa considerando un deprezzamento del valore del bene, ovvero applicando la decurtazione in percentuale del 5% sul valore complessivo ottenuto, percentuale ricavata tenendo conto di un importo presunto da sostenere per la suddetta regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche e quant'altro necessario, previa verifica con istruttoria della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo effettuato, la sig.ra **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo

DESCRIZIONE

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 8, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, attraverso la scala a nord del fabbricato, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo terra, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025.

Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonio (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986.

L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 11/05/2022 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis ****, in virtù dell'Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 16/07/1982, Rep. n. 136680, Trascritto il 02/08/1982 nn. 4543/3797, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

CONFINI

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato denominato "corpo B", in proiezione al PT insiste l'appartamento individuato al sub 6 del medesimo mapp. 1233, i quattro affacci risultano liberi e tutt'intorno il cortile/giardino di pertinenza. Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 fa parte della edificazione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B nel lotto di terreno distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, il lotto confina a nord-est con il mapp. 2755, a sud-est con il mapp. 1779, a sud con il mapp. 3043 e a ovest con il mapp. 4026 (altre proprietà), nelle immediate vicinanze della via Nazionale a ovest, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, e a est della via Supramonte. L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,38 mq	83,30 mq	1	83,30 mq	2,70 m	Primo
Verande	21,60 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,60 m	Primo
vano scala	8,40 mq	8,40 mq	0,50	4,20 mq	0,00 m	
Cortile/giardino	340,00 mq	340,00 mq	0,18	61,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per raggiungere il fabbricato denominato "corpo B", ove insistono i due appartamenti, si effettua una deviazione dalla via Supramonte che porta direttamente al cortile/giardino, il fabbricato risulta avere i quattro prospetti liberi. L'appartamento al P1 di circa 85 mq, ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, composto da soggiorno/pranzo di mq 22 c.a, cucina di mq 6 c.a, 2 camere rispettivamente di mq 15,50 e mq 7,80, 1 bagno, 1 ripostiglio con disimpegno di mq 10 c.a, l'altezza interna media è di ml 2,70, con una veranda di mq 22 c.a che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, con vano scala di collegamento, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato, in condivisione con l'unità al PT; l'area in prossimità degli ingressi è in parte utilizzata come parcheggio comune. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'appartamento al P1 gode di una buona esposizione in quanto ha liberi i quattro lati, è dotato di allaccio alle principali reti municipali, per l'approvvigionamento idrico e fognario, e di collegamento alle utenze elettriche e telefoniche.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2000 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano primo
Dal 11/09/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano primo

Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 503,55 Piano primo
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il fabbricato era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 1233 di mq 870 (seminativo 3), Variazione Territoriale del 06/02/1959 in atti dal 02/12/2008 proveniente dal Comune di Posada, trasferito al Comune di San Teodoro (n. 13/2008).

I due fabbricati (p.lla 1233) risultano regolarmente introdotti in mappa catastale scala 1:4000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 8 in scala 1:100 del 14/01/2000 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

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	1233	8		A2	8	5 vani	103 mq	503,55 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro, al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 8, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per 1/2 ciascuno. I due fabbricati (p.lla 1233) risultano regolarmente introdotti in mappa catastale, scala 1:4000. E' stata reperita Planimetria Catastale del sub 8 in scala 1:100 del 14/01/2000 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27/05/22, gli appartamenti al PT (sub 6) e P1 (sub 8) risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono di tipo standard/locali, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un normale stato di manutenzione. L'appartamento gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) in condivisione con l'unità al PT, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, integrato con stufa legno/pellet e camino presenti nel soggiorno. Le aree esterne comuni sono tenute complessivamente in normale stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, prevalentemente sulle finiture, e l'adeguamento degli impianti che, nonostante siano funzionanti, sono privi di certificazione di conformità.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 21/06/2022 in cui era presente il sig. **** Omissis ****, imparentato con la sig.ra **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Entrambi gli appartamenti, PT (sub 6) e P1 (sub 8), risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) sono in condivisione con l'unità al PT, il cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato, risulta in condivisione con l'unità al PT, come l'area in prossimità degli ingressi utilizzata come parcheggio comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova in un contesto extra urbano nel Comune di San Teodoro, località Badualga, contesto tranquillo e riservato in presenza di altre residenze e strutture turistiche lungo la via Nazionale (SS. 125), ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e prevalenza di finitura in pietra di granito. La zona risulta comunque urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione immobile: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: minima media ml 2,70
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve tipo "coppi";
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Impermeabilizzazione sulle verande dotato di parapetto in muratura;
- Pavimentazione: piastrelle di gres nella pavimentazione interna e nella veranda esterna; in battuto di cemento nell'area all'ingresso del cortile;
- Infissi esterni ed interni: in legno verniciati al naturale, con portelloni in legno come sistema di oscuramento;
- Scala esterna: vano in muratura con rivestimento in piastrelle di cotto e lastre di pietra di granito;
- Rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Impianto termico e altri impianti: impianto di riscaldamento sottotraccia, con caldaia a gas e radiatori termosifoni in alluminio;

Il perimetro del lotto è delimitato da un basso muretto in cls. e pietra, che contiene la recinzione in rete di metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2021
- Scadenza contratto: 09/02/2025

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/06/22 era presente il sig. **** Omissis ****, imparentato con la sig.ra **** Omissis ****, occupante l'appartamento al P1, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Entrambi gli immobili risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia, in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 relativamente all'appartamento al PT (sub 6), registrato presso l'Ag. Entrate di Nuoro il 10/03/21 al n. 000941-serie 3T e cod. id. TWH21T000941000TK, della durata di 1 anno, canone € 6.000,00 e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 relativamente gli appartamenti al PT (sub 6) e P1 (sub 8), registrato presso l'Ag. Entrate di Nuoro il 22/02/23 al n. 000747-serie 3T e cod. id. TWH23T000747000EE, della durata di 4 anni con scadenza al 09/02/2025, canone € 12.000,00. Con quest'ultimo contratto integrativo, la sig.ra **** Omissis **** ha richiesto di acquisire in locazione entrambi gli immobili posti sulla medesima palazzina, quindi anche quello al P1 (sub 8) attualmente occupato dal sig. **** Omissis **** a titolo di comodato verbale, il quale ha provveduto a eseguire dei lavori di manutenzione sull'immobile, la sig.ra **** Omissis **** chiede inoltre di modificare la durata del contratto di locazione da 1 anno a 4 anni, il locatore accetta le richieste.

Le prescrizioni dettagliate sono definite in maniera puntuale dal Custode incaricato, Istituto Vendite Giudiziarie Circondario del Tribunale di Tempio Pausania - Nuoro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1982	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Serra	16/07/1982	136680	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	02/08/1982	4543	3797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697. A seguito di verifiche e indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro, in data 11/05/2022 è stata rilevata

ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Domanda Giudiziale, Rep. n. 1446/2021 del 07/07/2021, Trascritta il 22/09/2021, Reg. gen. 9827, Reg. part. 7770 (capitolo Formalità Pregiudizievoli).

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis ****, in virtù dell'Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 16/07/1982, Rep. n. 136680, Trascritto il 02/08/1982 nn. 4543/3797, si evidenzia inoltre la Trascrizione del 20/04/2007 Reg. gen. 4536, Reg. part. 3073, per Costituzione di Fondo Patrimoniale, Rep. n. 7724/3642 del 16/04/2007, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 15/09/2006
Reg. gen. 9540 - Reg. part. 1691
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Notaio A. M. Coco
Data: 13/09/2006
N° repertorio: 11802
N° raccolta: 4156
Note: Grava su Posada Fg. 17 p.lla 1426 p.lla 1430 sub 1 p.lla 404 sub 2, San Teodoro Fg. 17 p.lla 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.lla 1233 sub 8 p.lla 1233 sub 6. * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 12/06/2017 ai NN. 5822/628 atto di restrizione di beni, emesso il 04/05/2017 Tribunale di Nuoro Rep. n. 123, avente per oggetto l'immobile San Teodoro Fg. 17 p.lla 1430 sub 1.

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Nuoro il 20/04/2007
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 3073
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili San Teodoro Fg. 17, p.lla 1233 sub 6, p.lla 1233 sub 8, ecc.... (come da Certificato Notarile allegato). * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 14/10/2011 ai NN.

10787/1261 atto di annotazione a trascrizione risoluzione parziale del 05/11/2011 Notaio P.Lomonte, Rep. n. 10834/6176, avente per oggetto l'immobile San Teodoro Fg. 17, p.lla 1233 sub 6, p.lla 1233 sub 8.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Nuoro il 22/09/2021

Reg. gen. 9827 - Reg. part. 7770

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Azione legale ex art. 2932 c.c. promossa da **** Omissis **** per il riconoscimento del diritto di proprietà degli immobili, di cui alla sezione B (Fg. 17 p.la 1233 sub 6, Fg. 17 p.la 1233 sub 8) in Comune di San Teodoro, Frazione Badualga.

Annotazioni a trascrizioni

- **Risoluzione Parziale**

Trascritto a Nuoro il 14/10/2011

Reg. gen. 10787 - Reg. part. 1261

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3073 del 2007

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 29/04/2022 e 11/05/2022. Viene segnalata ulteriore formalità pregiudizievole successiva al Pignoramento Immobiliare: Domanda Giudiziale, Rep. n. 1446/2021 del 07/07/2021, Trascritta il 22/09/2021, Reg. gen. 9827, Reg. part. 7770.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1233 ricade nella zona urbanistica "BF" (B-Frazioni) del P. di F. vigente (Programma

di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Estratto normativo P. di F. Zona BF: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. - Legge Regionale 23/10/2023 n. 9, pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: il terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT (sub 6) e P1 (sub 8) rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, via Badualga, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B", con parere favorevole della Commissione Edilizia il 11/04/83 e Autorizzazione della Soprintendenza di Sassari-Nuoro, del 15/03/1983, prot. n. 4048, Pos. 1977/82. A seguire Domanda di Condonò (Sanatoria) N. 420/86 del 30/04/86 - Prot. 2404 (Sup. coperta assentita mq 78,85, volumetria di mc 418 ... dal confronto fra lo stato di fatto e l'assentito risulta che la costruzione oggetto di sanatoria ha una superficie utile superiore di quella assentita di mq 37,20 oltre ad una legnaia e deposito attrezzi di mq 7,44 ricavati nella parte interrata della costruzione per cui non viene modificata la parte architettonica del fabbricato. Inoltre è modificata la destinazione d'uso dello scantinato che attualmente viene adibito ad uso abitazione, e le verande anziché in aggetto, costruite con appoggio ...), risulta agli atti parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio del 18/11/1991 che dichiara la "non perseguibilità amministrativa", su richiesta dei **** Omissis **** del 24/04/1986, e a seguire risulta la richiesta del Comune di San Teodoro del 15/11/1994 di integrazione con i versamenti relativi agli Oneri Concessori, per il completamento della suddetta Domanda di Condonò pratica n. 420/86, per la quale non risulta alcun riscontro. Tra la documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro non risulta presente alcun documento relativo all'Abitabilità e alcuna Certificazione energetica dell'immobile (APE).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati dell'ultimo procedimento edilizio, Domanda di Condonò pratica n. 420/86, l'immobile risulta complessivamente realizzato in maniera urbanisticamente conforme, ad eccezione della finestra realizzata sul prospetto nord non prevista in progetto, si riscontra la corrispondenza anche con le planimetrie catastali. Tuttavia è importante rilevare che la suddetta Domanda di Condonò risulta ancora aperta, in quanto alla richiesta da parte del Comune dei versamenti per gli Oneri Concessori, al fine del completamento della pratica, non risulta agli atti alcun riscontro. Analizzata la documentazione fornita dall'Uff. Tecnico del Comune di San Teodoro la pratica non presenta grosse difformità, il condono risulta presumibilmente ammissibile, ma amministrativamente in itinere sino al pagamento degli Oneri Concessori. Pertanto, per raggiungere la totale regolarità edilizia, si rende necessario chiudere/completare la suddetta Pratica di Condonò n. 420/86, tale regolarità dovrà essere verificata o adeguata in relazione alla normativa vigente, al regolamento edilizio, e procedere alla rideterminazione degli Oneri Concessori rispetto all'originaria quantificazione. Poiché tale valutazione potrà essere eseguita in maniera precisa solo al momento dell'istruttoria della pratica da parte degli uffici delegati, si procederà all'analisi estimativa considerando un deprezzamento del valore del bene, ovvero applicando la decurtazione in percentuale del 5% sul valore complessivo ottenuto, percentuale ricavata tenendo conto di un importo presunto da sostenere per la suddetta regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche e quant'altro necessario, previa verifica con istruttoria della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo effettuato, il sig. **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

DESCRIZIONE

Il garage/box-auto n. 1 (sub 16) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 30 mq è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 16, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 30 mq, sup. cat. mq 30, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 16) è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 2 (sub 17) altra proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 1 (sub 16) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 30 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma trapezoidale, con una finestra a vasistas e apertura con portone basculante zincato. L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 72,82 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 30 mq Rendita € 72,82 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 30 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 72,82 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 16 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del

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	2817	16		C6	1	30 mq	30 mq	72,82 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 16) è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 2 (sub 17) altra proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 16 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o

gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cancelli elettrici in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 16, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 30 mq, sup. cat. mq 30, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 7 (sub 22) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 7, il settimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 22, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 8 (sub 23) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT.

L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 8, il nono a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 23, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 22) è individuata come box-auto n. 7, il settimo e ultimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 6 (sub 21) e con il magazzino (sub 32) altra proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 23) è individuata come box-auto n. 8, il nono e ultimo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 9 (sub 24) di proprietà di **** Omissis **** e con il magazzino (sub 33) altra proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 7 (sub 22) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 7, il settimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con apertura con portone basculante zincato. L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 8 (sub 23) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 8, il nono a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune). L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 22 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 23 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2817	22		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 22) è individuata come box-auto n. 7, il settimo e ultimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 6 (sub 21) e con il magazzino (sub 32) altra proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 22 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2817	23		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 23) è individuata come box-auto n. 8, il nono e ultimo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 9 (sub 24) di proprietà di **** Omissis **** e con il magazzino (sub 33) altra proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 23 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), non corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto non è stata realizzata la parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****, come anche previsto nell'ultima autorizzazione edilizia rilasciata.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. L'unità si presenta completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****. La parete sul fondo risulta priva di intonaco. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario e la costruzione della parete divisoria.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi

sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cannello elettrico in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cannello elettrico in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito

l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti

catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 22, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 23, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 20/09/2021
Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale

Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'autorimessa complessivamente è stata realizzata in maniera conforme, relativamente all'unità in oggetto, invece, lo stato dei luoghi non è corrispondente all'ultima autorizzazione rilasciata. La difformità consiste nella non realizzazione della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****. Si rende pertanto necessaria la realizzazione della parete di separazione dei due box auto, prevista nell'ultima autorizzazione rilasciata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 10 (sub 25) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fig. 17, mapp. 2817, sub. 25, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fig. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risultava inaccessibile.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 13 (sub 28) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di

manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 28, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 25) è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 9 (sub 24) e con il box-auto n. 11 (sub 26) altra proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 28) è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 12 (sub 27) e con il box-auto n. 14 (sub 29) altra proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 10 (sub 25) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con apertura con portone basculante zincato. L'unità risulta chiusa e inaccessibile al suo interno, la sua consistenza è stata determinata dalla misurazione all'esterno.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 13 (sub 28) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con apertura con portone basculante zincato. L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69

		Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 25 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito

Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 28 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2817	25		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 25) è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 9 (sub 24) e con il box-auto n. 11 (sub 26) altra proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 25 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

17	2817	28		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	
----	------	----	--	----	---	-------	-------	---------	-----------	--

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 28) è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 12 (sub 27) e con il box-auto n. 14 (sub 29) altra proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 28 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cancelli elettrici in ferro a battente automatizzati all'ingresso dell'autorimessa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cancelli elettrici in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In occasione del secondo sopralluogo ai box auto del 21/03/23 l'immobile risulta ancora chiuso e inaccessibile, la sig.ra **** Omissis ****, la quale ha consentito l'accesso agli altri immobili e lo svolgimento delle operazioni peritali, afferma che l'unità non è nella disponibilità della società in quanto di proprietà del sig. **** Omissis ****, fornendo copia di Atto di Acquisto, Notaio P. Lomonte, compravendita del 21/08/1996, Rep. n. 389, Racc. n. 140, tra la società **** Omissis **** che vende a **** Omissis **** il box auto individuato al NCEU al Fg. 17, p.la 2817, sub 24 in villaggio Gallura 2, il bene contenuto nell'atto non corrisponde all'unità oggetto di pignoramento, facendo intendere ad un errore di trascrizione.

L'IVG si determina per l'apposizione dell'avviso e dei sigilli alla porta basculante.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 25, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 28, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.lla 1676 sub 15 p.lla 1676 sub 18 p.lla 1676 sub 19 p.lla 2803 sub

16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San

Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 14 (sub 29) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 29, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il garage/box-auto n. 15 (sub 30) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una

rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 30, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 29) è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 13 (sub 28) e con il box-auto n. 15 (sub 30) medesima proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 30) è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 14 (sub 29) e con il box-auto n. 16 (sub 31) medesima proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 14 (sub 29) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con apertura con portone basculante zincato. L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 15 (sub 30) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 18 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune), ha una disposizione interna regolare, di forma rettangolare, con apertura con portone basculante zincato. L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 29 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 30 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2817	29		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 29) è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 13 (sub 28) e con il box-auto n. 15 (sub 30) medesima proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 29 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	2817	30		C6	1	18 mq	18 mq	43,69 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 30) è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 14 (sub 29) e con il box-auto n. 16 (sub 31) medesima proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 30 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato rilevato.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE
Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

ASTE GIUDIZIARIE
Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE
Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

ASTE GIUDIZIARIE
Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha

consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia

elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cancelli elettrici in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisorii interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;
- Cancelli elettrici in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 29, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 30, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nuoro il 20/09/2021

Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.la 1676 sub 15 p.la 1676 sub 18 p.la 1676 sub 19 p.la 2803 sub 16 p.la 2803 sub 7 p.la 2817 sub 16 p.la 2817 sub 23 p.la 2817 sub 28 p.la 2817 sub 30 p.la 2817 sub 22 p.la 2817 sub 25 p.la 2817 sub 29 p.la 2817 sub 31 p.la 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.la 1233 sub 6 p.la 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre

2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'immobile è stato realizzato in maniera conforme. Si riscontra corrispondenza con le planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN TEODORO (SS) - VILLAGGIO GALLURA 2 - VIA TOSCANA, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

DESCRIZIONE

Il garage/box-auto n. 16 (sub 31) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 31, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564.

Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava priva di portone basculante, complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 29/04/22 e al 03/04/2024 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di San Teodoro il 24/04/2024, che si allegano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II. competenti, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà della società **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante, in virtù dei seguenti titoli: Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564; Compravendita del 22/03/1988 Rep. n. 24208, Notaio E. Castelli e Trascritto il 07/04/1988 nn. 2124/1555, come riportato nel Certificato Notarile allegato.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. n. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

CONFINI

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 31) è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 15 (sub 30) medesima proprietà. Il lotto individuato al mappale 2817, di forma pentagonale, confina a nord-est con la strada di lottizzazione divenuta via Toscana, ove insistono gli accessi principali, e a nord-ovest con la strada di lottizzazione divenuta via Padova. Il lotto confina sul lato sud-ovest con il mappale 2803 (medesima proprietà), ad est con mappali 4952 e 1430 (altra proprietà) e a sud con il mappale 472 (altra proprietà). L'immobile risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	26,40 mq	1	26,40 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				26,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage/box-auto n. 16 (sub 31) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2". L'accesso per raggiungere l'autorimessa al piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, l'unità di 24 mq di superficie netta è individuata come box-auto n. 16 il primo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180 (bene comune). L'altezza interna risulta di ml 2,80.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1995 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 58,26 Piano interrato
Dal 15/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Rendita € 58,26 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 29/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 58,26 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro cod. I329 (Comune Censuario Posada cod. G929) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. E' stato reperito Elaborato Planimetrico "Denuncia Tipo Mappale n. 32969 del 06/10/1995" con attribuzione di tutti i subalterni al Pint., PT e P1, oltre agli Elaborati planimetrici NCEU del Comune di San Teodoro Fg. 17, p.lla 2817: del 08/08/2005 prot. n. NU0081102, di cui mapp.2817 in scala 1:4000, plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 11/05/2006 prot. n. NU0043707, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; del 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni ai P.int., PT e P1 in scala 1:500; Planimetria Catastale del sub 31 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato dei luoghi.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del

24/03/2023 e 03/04/2024.



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	2817	31		C6	1	24 mq	24 mq	58,26 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

L'autorimessa ove sono dislocati i 16 garage-box auto è posta al piano interrato del fabbricato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" con ingresso carrabile dalla via Toscana. L'unità in oggetto (sub 31) è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con area di manovra antistante (sub 36), confina con il box-auto n. 15 (sub 30) medesima proprietà. L'immobile (p.lla 2817) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:4000. L'ultimo Elaborato Planimetrico è stato presentato il 18/06/2021 prot. n. NU0031592, di cui plan. con subalterni al piano interrato in scala 1:500 (ultima planimetria in atti del piano interrato), e Planimetria Catastale del sub 31 in scala 1:100 del 27/10/1995 (ultima planimetria in atti), corrispondente allo stato dei luoghi.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui al ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere e non si rilevano patti e condizioni significative ai fini di una possibile vendita forzata.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o

gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. L'unità si presenta priva di portone basculante, completamente aperta, complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

I beni comuni (non censibili) al garage-box auto sono così individuati: il sub 41 al PT (cortile di mq 765 + scalinata) al servizio dei subb 1-40; il sub 38 al PT (portico di mq 231) al servizio dei subb 1-37 e 39-41; il sub 36 al P.int. (spazio di manovra di mq 180 + rampa di accesso) al servizio dei subb 16 - 33. All'esterno ci sono parcheggi pubblici e privati, zona di sosta operativa e spazi pubblici a disposizione dei locali commerciali e degli uffici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si trova nel Comune di San Teodoro (SS), in un contesto residenziale in centro storico, ove sorgono fabbricati che presentano analoghe caratteristiche costruttive e architettoniche: coperture piane e tetti inclinati a falde con manto di tegole, pareti verticali regolari con bucatore simmetriche per le porte e finestre, finitura a intonaco e tinteggiatura con colorazione intonata alla gamma cromatica delle terre e rivestimenti in pietra di granito. La zona risulta essere urbanizzata, sono presenti: l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche e acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso nella zona:

- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: ml 2,80
- Strutture verticali: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Solai: in piano e pendenza in c.a. e laterizio dello spessore di cm 20;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in battuto di cemento di tipo industriale;
- Infissi interni: portone basculante zincato;
- Impianto elettrico e idrico: sottotraccia;

- Cancelli elettrico in ferro a battente automatizzato all'ingresso dell'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1988 al 04/08/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Castelli	22/03/1988	24208	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II. di Nuoro	07/04/1988	2124	1555
		Registrazione			
Dal 03/07/1995	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. serra	03/07/1995	197551	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR.II di Nuoro	04/08/1995	6132	4564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Dal Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a seguito di consultazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Nuoro e eseguiti i relativi accertamenti catastali è stato verificato che fino alla data del 27 settembre 2021 non esistono atti successivi al Pignoramento Immobiliare del 11/08/2021, Rep. 159, Trascrizione del 20/09/2021, Reg. gen. 9736, Reg. part. 7697, come confermato dalle indagini condotte presso l'Agenzia Entrate-Territorio, Uffici dei RR.II. di Nuoro in data 24/04/2023.

Come da Certificato Notarile menzionato, il bene censito catastalmente in Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, part. 2817, sub 31, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), è pervenuto alla società **** Omissis **** in virtù dei seguenti titoli: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo alla Compravendita, Notaio B. Serra di Nuoro, in data 03/07/1995, Rep. n. 197551 (registrato a Nuoro il 03/08/1995 al n. 1684) e trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564, area in loc. "Sa Padula" in San Teodoro (Comune Censuario di Posada) Fg. 17, mapp.i 162B, 2236A, 2236C, 1429B, 1793 (ex 162D).

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Nuoro il 20/09/2021
Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7697
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Grava su San Teodoro Fg. 17 p.lla 1676 sub 15 p.lla 1676 sub 18 p.lla 1676 sub 19 p.lla 2803 sub 16 p.lla 2803 sub 7 p.lla 2817 sub 16 p.lla 2817 sub 23 p.lla 2817 sub 28 p.lla 2817 sub 30 p.lla 2817 sub 22 p.lla 2817 sub 25 p.lla 2817 sub 29 p.lla 2817 sub 31 p.lla 2817 sub 8, San Teodoro Fg. 17 p.lla 1233 sub 6 p.lla 1233 sub 8.

Oneri di cancellazione

Il calcolo dettagliato sarà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dal Giudice per la cancellazione

delle Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 24/03/2023 e 03/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante.

L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023.

N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di San Teodoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 0002411 è stata reperita la seguente documentazione: l'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", ubicato nel lotto 8, era originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., ricadente in zona B1 del P. di F. di San Teodoro. Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", con Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con Prot. 4526 del 17/04/1991 - Pos. 504/90, preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 04/07/1991. In ultimo la Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San

Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)", e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, prot. n. 2283 del 5/06/1996 e precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto con lo stato legittimo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, l'autorimessa complessivamente è stata realizzata in maniera conforme, l'unità risulta conforme tuttavia priva di portone basculante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, la **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, ha affermato che l'unità non presenta vincoli od oneri condominiali.

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

E' stato determinato il valore di mercato attraverso stima comparativa, rapportando gli attuali valori medi di mercato, riferibili a immobili di uguale epoca e categoria nel contesto locale o in contesti similari, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato. Il criterio di stima considera anche aspetti quali: la posizione urbanistico-edilizia, l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, le caratteristiche architettoniche e impiantistiche ed eventuali certificazioni di conformità, i servizi offerti, lo stato di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, aspetti peculiari dell'unità immobiliare oggetto di stima.

La superficie commerciale ottenuta è stata calcolata ai sensi della normativa D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - UNI EN 15733-2011. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, a cui si sommano le superfici accessorie e pertinenze, calcolate secondo coefficienti. Il valore degli immobili viene calcolato a metro quadrato (mq) e tiene conto sia delle indagini di mercato presso le Agenzie di settore e Operatori Immobiliari della zona, sia dei risultati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia delle informazioni ricavate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro e della Conservatoria dei RR.II. di Nuoro.

Ai fini dell'analisi di stima e della vendita del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno e conveniente procedere all'individuazione di 9 LOTTI, tenendo presente la localizzazione e la tipologia architettonica dell'immobile, oltre alla storia catastale e la provenienza, di cui:

LOTTO 1 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 1 - uffici (sub 8), piano primo presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

LOTTO 2 (NCEU Fg. 17, p.lla 1676), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 10 - posto auto esterno (sub 15) via Prato (ex via dei Gerani);
Bene N. 11 - posto auto esterno (sub 18) via Prato (ex via dei Gerani);
Bene N. 12 - posto auto esterno (sub 19) via Prato (ex via dei Gerani);

LOTTO 3 (NCEU Fg. 17, p.lla 1233), proprietà **** Omissis **** per 1/2 ciascuno, di cui:
Bene N. 13 - appartamento (sub 6), piano terra, località Badualga;

LOTTO 4 (NCEU Fg. 17, p.lla 1233), proprietà **** Omissis **** per 1/2 ciascuno, di cui:
Bene N. 14 appartamento (sub 8), piano primo, località Badualga;

LOTTO 5 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 2 - box auto (sub 16), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

LOTTO 6 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 3 - box auto (sub 22), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";
Bene N. 4 - box auto (sub 23), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

LOTTO 7 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 5 - box auto (sub 25), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";
Bene N. 6 - box auto (sub 28), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

LOTTO 8 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 7 - box auto (sub 29), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";
Bene N. 8 - box auto (sub 30), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

LOTTO 9 (NCEU Fg. 17, p.lla 2817), proprietà società **** Omissis **** per 1/1, di cui:
Bene N. 9 - box auto (sub 31), piano interrato presso "Centro Commerciale Villaggio Gallura2";

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo**
Gli uffici, sede della società **** Omissis ****, sono posti al piano primo di un fabbricato denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" su via Toscana, angolo via Padova, a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1), con affacci liberi sulla via Toscana e via Padova dove insistono i parcheggi pubblici e privati e gli spazi a disposizione dei locali commerciali e degli uffici. L'accesso per raggiungere gli uffici al piano primo avviene attraverso una scala esterna con ingresso dal porticato al piano terra, accanto all'Ufficio Postale. L'unità di circa 160 mq ha una disposizione interna regolare, 6 uffici, 2 bagni e un lungo corridoio centrale, con 2 verande, di cui una all'ingresso. Durante il sopralluogo gli uffici risultavano utilizzati e occupati dalla società. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili). L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, percorrendo la via dei Gerani-via Sardegna, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo. Il paese di San

Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 364.857,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un ufficio al piano primo con doppio affaccio, indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, che gode di una buona esposizione e illuminazione, con ingresso esclusivo, con buone finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle abitazioni civili in ottimo stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 2800,00 e un max. di € 3200,00/mq lordo commerciale, in normale stato conservativo un valore compreso tra un min. di € 2100,00 e un max. di € 2800,00/mq lordo commerciale; osservando l'andamento per la destinazione "Commerciale" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 1800,00 e un max. di € 2500,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per gli uffici è scaturita una quotazione minima di mercato di € 1793,00 e una massima di € 2054,00, ne deriva una media di € 1900,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 1900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 364.857,00 - 5% = € 346.614,00.

Pertanto il valore del Bene N. 1 è pari a € 346.614,00 (€ 347.000,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo	192,03 mq	1.900,00 €/mq	€ 364.857,00	100,00%	€ 364.857,00
				Valore di stima:	€ 364.857,00

Valore di stima: € 364.857,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 346.614,15

LOTTO 2

- Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra**
Posto auto esterno coperto (sub 15) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 15, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 15) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta

estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.450,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un posto auto esterno in un'area di parcheggi privati, con copertura a tettoia, tipica della zona per i posti auto, e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per i posti auto coperti è scaturita una quotazione minima di mercato di € 509,00 e una massima di € 736,00, per i posti auto scoperti una quotazione minima di mercato di € 296,00 e una massima di € 428,00, ne deriva una media di € 622,00/mq, importi leggermente inferiori rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 650,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 8450,00 - 5% = € 8030,00. Pertanto il valore del Bene N. 10 è pari a € 8030,00.

• **Bene N° 11 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra**

Posto auto esterno coperto (sub 18) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 18, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente

distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 18) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.450,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un posto auto esterno in un'area di parcheggi privati, con copertura a tettoia, tipica della zona per i posti auto, e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per i posti auto coperti è scaturita una quotazione minima di mercato di € 509,00 e una massima di € 736,00, per i posti auto scoperti una quotazione minima di mercato di € 296,00 e una massima di € 428,00, ne deriva una media di € 622,00/mq, importi leggermente inferiori rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 650,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 8450,00 - 5% = € 8030,00. Pertanto il valore del Bene N. 11 è pari a € 8030,00.

- **Bene N° 12 - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra**

Posto auto esterno coperto (sub 19) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno,

adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 19, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 19) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.450,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un posto auto esterno in un'area di parcheggi privati, con copertura a tettoia, tipica della zona per i posti auto, e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per i posti auto coperti è scaturita una quotazione minima di mercato di € 509,00 e una massima di € 736,00, per i posti auto scoperti una quotazione minima di mercato di € 296,00 e una massima di € 428,00, ne deriva una media di € 622,00/mq, importi leggermente inferiori rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 650,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 8450,00 - 5% = € 8030,00. Pertanto il

valore del Bene N. 12 è pari a € 8030,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	13,00 mq	650,00 €/mq	€ 8.450,00	100,00%	€ 8.450,00
Bene N° 11 - Posto auto San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	13,00 mq	650,00 €/mq	€ 8.450,00	100,00%	€ 8.450,00
Bene N° 12 - Posto auto San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra	13,00 mq	650,00 €/mq	€ 8.450,00	100,00%	€ 8.450,00
Valore di stima:					€ 25.350,00

Valore di stima: € 25.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 24.082,50

LOTTO 3

- Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra**

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 6, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento,

158 di 207

con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo piano, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonio (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a. dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 299.440,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto extra urbano di tipo residenziale, in espansione, a c.a 2 km dal centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un appartamento al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato, con affacci liberi sui quattro lati, con cortile/giardino di pertinenza, ultimato c.a 25 anni fa, che gode di una buona esposizione e illuminazione, con ingresso indipendente, con buone finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione anche se privo di certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "D2/Periferica/La Traversa/Suaredda", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle abitazioni civili in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 2050,00 e un max. di € 2650,00/mq lordo commerciale, alle abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo un valore compreso tra un min. di € 1500,00 e un max. di € 1900,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-semiperiferia, anche nel centro del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le abitazioni in stabili di fascia media, nello standard di zona, è scaturita una

quotazione minima di mercato di € 1656,00 e una massima di € 2145,00, ne deriva una media di € 1900,00/mq, importi più bassi rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in normale stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 1900,00/mq lordo di superficie. Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 5% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per regolarizzare e completare la Pratica di Condonò, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 299.440,00 - (5% + 5%) = € 269.496,00.

Pertanto il valore del Bene N. 13 è pari a € 269.496,00 (€ 270.000,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra	157,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 299.440,00	100,00%	€ 299.440,00
Valore di stima:					€ 299.440,00

Valore di stima: € 299.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 5% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per regolarizzare e completare la Pratica di Condonò n. 420/86, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario.

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 269.496,00

• **Bene N° 14 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo**

Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 8, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, attraverso la scala a nord del fabbricato, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo terra, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonò (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottilu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 304.380,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto extra urbano di tipo residenziale, in espansione, a c.a 2 km dal centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un appartamento al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato, con affacci liberi sui quattro lati, con cortile/giardino di pertinenza, ultimato c.a 25 anni fa, che gode di una buona esposizione e illuminazione, con ingresso indipendente, con buone finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in normali condizioni di manutenzione anche se privo di certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "D2/Periferica/La Traversa/Suaresda", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle abitazioni civili in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 2050,00 e un max. di € 2650,00/mq lordo commerciale, alle abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo un valore compreso tra un min. di € 1500,00 e un max. di € 1900,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-semiperiferia, anche nel centro del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le abitazioni in stabili di fascia media, nello standard di zona, è scaturita una quotazione minima di mercato di € 1656,00 e una massima di € 2145,00, ne deriva una media di € 1900,00/mq, importi più bassi rispetto a quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in normale stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 1900,00/mq lordo di superficie. Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 5% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per regolarizzare e completare la Pratica di Condonò, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 304.380,00 - (5% + 5%) = € 273.942,00.

Pertanto il valore del Bene N. 14 è pari a € 273.942,00 (€ 274.000,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo	160,20 mq	1.900,00 €/mq	€ 304.380,00	100,00%	€ 304.380,00
Valore di stima:					€ 304.380,00

Valore di stima: € 304.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

Nella presente stima è ulteriormente considerata la "svalutazione" in percentuale indicata nel capitolo "Regolarità Edilizia", pari al 5% del valore individuato, in considerazione delle spese da sostenere per regolarizzare e completare la Pratica di Condonò n. 420/86, comprensive di spese tecniche e quant'altro necessario.

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 273.942,00

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 5

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
Il garage/box-auto n. 1 (sub 16) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 30 mq è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 16, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 30 mq, sup. cat. mq 30, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.700,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi

cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 29.700,00 - 5% = € 28.215,00.

Pertanto il valore del Bene N. 2 è pari a € 28.215,00 (€ 28.200,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	33,00 mq	900,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	€ 29.700,00
Valore di stima:					€ 29.700,00

Valore di stima: € 29.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 28.215,00

LOTTO 6

- Bene N° 3 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**

Il garage/box-auto n. 7 (sub 22) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 7, il settimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 22, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.820,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 17.820,00 - 5% = € 16.929,00.

Pertanto il valore del Bene N. 3 è pari a € 16.929,00 (€ 17.000,00 arrotondato).

- **Bene N° 4 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
Il garage/box-auto n. 8 (sub 23) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 8, il nono a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 23, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)",

preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.840,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, compreso l'onere per la regolarizzazione relativa alla costruzione della parete divisoria tra i due box attigui, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore più basso di € 800,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 15.840,00 - 5% = € 15.048,00.

Pertanto il valore del Bene N. 4 è pari a € 15.048,00 (€ 15.000,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	900,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.820,00
Bene N° 4 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	800,00 €/mq	€ 15.840,00	100,00%	€ 15.840,00
Valore di stima:					€ 33.660,00

Valore di stima: € 33.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 31.977,00

LOTTO 7

- Bene N° 5 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
 Il garage/box-auto n. 10 (sub 25) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 25, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il

04/08/1995, Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risultava inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.820,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 17.820,00 - 5% = € 16.929,00.

Pertanto il valore del Bene N. 5 è pari a € 16.929,00 (€ 17.000,00 arrotondato).

- **Bene N° 6 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
Il garage/box-auto n. 13 (sub 28) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro

Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 28, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.820,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche

nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 17.820,00 - 5% = € 16.929,00.

Pertanto il valore del Bene N. 6 è pari a € 16.929,00 (€ 17.000,00 arrotondato)..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	900,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.820,00
Bene N° 6 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	900,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.820,00
Valore di stima:					€ 35.640,00

Valore di stima: € 35.640,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 33.858,00

LOTTO 8

- Bene N° 7 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
Il garage/box-auto n. 14 (sub 29) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e

due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 29, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.820,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero

di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 17.820,00 - 5% = € 16.929,00.

Pertanto il valore del Bene N. 7 è pari a € 16.929,00 (€ 17.000,00 arrotondato).

• **Bene N° 8 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**

Il garage/box-auto n. 15 (sub 30) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 30, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.820,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 17.820,00 - 5% = € 16.929,00.

Pertanto il valore del Bene N. 8 è pari a € 16.929,00 (€ 17.000,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	900,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.820,00
Bene N° 8 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	19,80 mq	900,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.820,00
Valore di stima:					€ 35.640,00

Valore di stima: € 35.640,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 33.858,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9 - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato**
Il garage/box-auto n. 16 (sub 31) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 31, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava priva di portone basculante, complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.760,00

Nell'analisi di stima si è tenuto conto del fatto che il bene oggetto di perizia risulta inserito in un contesto urbano di tipo residenziale, in espansione, nel centro cittadino con accanto i principali servizi cittadini e uffici pubblici di base. Si è inoltre tenuto conto del fatto che è un garage-box auto al piano interrato con ingresso indipendente, facente parte di un complesso edilizio ultimato meno di 30 anni fa, ad uso prevalentemente commerciale e uffici, con normali finiture interne ed esterne, tipiche della zona/standard e risulta complessivamente in buone condizioni di manutenzione anche se privo di dichiarazioni di conformità.

Nell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI, Osservatorio per il Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 (secondo semestre 2023), per la fascia/zona "B2/Centrale/San Teodoro

centro", con tipologia prevalente di abitazioni civili, a destinazione "Residenziale", alle autorimesse/garage in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 600,00 e un max. di € 900,00/mq lordo commerciale, osservando l'andamento per la destinazione "magazzini/laboratori" in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato compreso tra un min. di € 750,00 e un max. di € 1000,00/mq lordo commerciale. Svolte le ricerche presso agenzie specializzate nel settore immobiliare, oltre che in zona-centro anche nel resto del paese e dintorni di San Teodoro, relative a compravendite recenti di unità simili a quella in oggetto, con caratteristiche analoghe e medesime superfici commerciali, per le autorimesse/garage/box auto è scaturita una quotazione minima di mercato di € 731,00 e una massima di € 1049,00, ne deriva una media di € 890,00/mq, importi in linea con quelli indicati dall'OMI.

E' opportuno, in funzione della stima, tenere anche conto del recente andamento del mercato immobiliare urbano e extraurbano, che nel breve periodo è risultato decisamente critico, con compravendite ridotte e difficoltà di incontro tra domanda e offerta. Negli ultimi anni il mercato, anche nelle località in prossimità della costa, ha subito un sensibile calo dei prezzi, pur con un buon numero di transazioni prevalentemente per immobili in zone di mare e di particolare pregio, per l'anno in corso la tendenza continua, mentre le proiezioni per l'anno 2024 fanno prevedere un'inversione con una leggera ripresa.

Tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare, del bene in buono stato conservativo e di tutti i dati scaturiti dall'attenta analisi svolta, si è ritenuto di procedere all'attribuzione di un valore intermedio tra quelli individuati dall'OMI e quello medio indicato dal settore immobiliare locale, ritenendo congruo il valore di € 900,00/mq lordo di superficie, a cui si aggiunge l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto), per cui deriva un valore di € 23.760,00 - 5% = € 22.572,00.

Pertanto il valore del Bene N. 9 è pari a € 22.572,00 (€ 22.600,00 arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato	26,40 mq	900,00 €/mq	€ 23.760,00	100,00%	€ 23.760,00
Valore di stima:					€ 23.760,00

Valore di stima: € 23.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (ai sensi del punto H, lettera h dell'incarico ricevuto).

Valore finale di stima: € 22.572,00

Relativamente agli immobili siti in San Teodoro, unità negoziale n.1 nella nota di trascrizione del pignoramento ai nn. 9 e 10, si precisa che:

i beni immobili censiti nel NCEU del Comune di San Teodoro (NU), Fg. 17, p.lla 2803, sub 7, cat. A/3 (abitazione di tipo economico) e sub 16, cat. C/6 (garage, posto auto) pertinenza, in via Padova, presso Villaggio Gallura 2, a San Teodoro, sono frutto di variazioni catastali che di seguito si esplicitano:

Durante il primo sopralluogo, avvenuto in presenza anche del Custode IVG, l'unità immobiliare risultava occupata dai sigg. **** Omissis **** residenti in Roma, qualificatisi quali proprietari delle unità medesime, in virtù di atto di Compravendita del 23/08/1996 Rep. n. 394, Racc. n. 144, Notaio P. Lomonte, a favore di **** Omissis ****, contro società **** Omissis ****, Trascrizione del 06/09/1996, Reg. part. 4506, Reg. gen. 5954.

Nel predetto atto, gli identificativi catastali risultavano così richiamati: "...NCEU del Comune di San Teodoro alla Partita 900169, Fg. 17, p.lla 2236, sub 7, cat. A/3 e sub 16, cat. C/6) si precisa che gli immobili sono stati edificati su zona di terreno già in NCT al Fg. 17, p.lla 2803 (ex 2236) di mq 1.834. Che il terreno sul quale è stato edificato le è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita, Notaio B. Serra, il 12/06/1995, Rep. 197240 e successivo Atto integrativo alla compravendita, Notaio B. Serra, il 03/07/1995, Rep. 197551 (registr. a NU il 03/08/1995 al n. 1684) e Trascritto il 04/08/1995 Reg. Gen. 6132 e Reg. Part. 4564. ... che le unità sono state edificate in virtù e conformità della Concessione Edilizia n. 78/91 del 04/07/1991...".

Attraverso la sovrapposizione delle planimetrie catastali attuali (ultima planimetria in atti presentata il 12/09/1995) con quelle allegate all'atto di Compravendita di **** Omissis ****, identiche nei disegni e nella consistenza, consentono di affermare con certezza che trattasi del medesimo bene (in allegati). Planimetrie, tra l'altro corrispondenti nei disegni e nella consistenza anche a quelle contenute nella Concessione Ed. 77-78/1991, rilasciate in capo ai sigg. **** Omissis ****, dante causa della società **** Omissis **** (in allegati).

La non corrispondenza del numero di particella fra il contratto di acquisto sopramenzionato e le visure attuali è la conseguenza di un variazione d'Ufficio (in atti dal 2001) apportata a seguito di richiesta da parte del costruttore nel 1995 per attribuzione subalterni alle unità immobiliari realizzate. Vedasi a tal proposito la richiesta di **"Denuncia di cambiamento n. 31106 del 08/09/1995", "Partita n. 900169"**, in cui ... *denunciano a codesto Ufficio Erariale che nelle particelle sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi immobile urbano ...di superficie mq 1834 (in allegati)*. Da ciò emerge chiaramente che, la attribuzione richiesta in origine identificata con la particella 2236, durante il passaggio da CT a NCEU, risulta una pratica aperta sino alla data del 15/10/2001 quando subisce una modifica d'ufficio, divenendo definitivamente particella 2803 (a dimostrazione le correzioni riportate a mano nel documento, nella Mappa in scala 1:4000 e nei frontespizi accatastamenti dei singoli subalterni). Presso l'Uff. del Catasto tutto ciò viene spiegato come consuetudine nei tempi passati durante l'istruttoria di una pratica, prassi nell'effettuare modifiche con correzioni "a mano" direttamente sui documenti depositati, durante la meccanizzazione dei dati catastali (caricamento delle pratiche cartacee per rendere i dati digitali), generando talvolta tali incongruenze.

Tutto ciò descritto induce la sottoscritta CTU ad affermare che il bene oggetto di compravendita del 23/08/1996 Rep. n. 394, Racc. n. 144, Notaio P. Lomonte, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, Trascrizione del 06/09/1996, Reg. part. 4506, Reg. gen. 5954, era il medesimo indicato ai nn. 9 e 10 della nota di trascrizione del pignoramento, sebbene identificato con numeri diversi e che alla data della esecuzione lo stesso non era più di proprietà della società debitrice perché venduto in data antecedente.



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

Nuoro, li 09/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lavra Donatella




ASTE GIUDIZIARIE



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo
Gli uffici, sede della società **** Omissis ****, sono posti al piano primo di un fabbricato denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" su via Toscana, angolo via Padova, a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1), con affacci liberi sulla via Toscana e via Padova dove insistono i parcheggi pubblici e privati e gli spazi a disposizione dei locali commerciali e degli uffici. L'accesso per raggiungere gli uffici al piano primo avviene attraverso una scala esterna con ingresso dal porticato al piano terra, accanto all'Ufficio Postale. L'unità di circa 160 mq ha una disposizione interna regolare, 6 uffici, 2 bagni e un lungo corridoio centrale, con 2 verande, di cui una all'ingresso. Durante il sopralluogo gli uffici risultavano utilizzati e occupati dalla società. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili). L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, percorrendo la via dei Gerani-via Sardegna, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in buone condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 346.614,15

LOTTO 2

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra Posto auto esterno coperto (sub 15) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 15, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 15) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle

180 di 207

immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra Posto auto esterno coperto (sub 18) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 18, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 18) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra Posto auto esterno coperto (sub 19) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 19, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 19) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1676 ricade nella zona urbanistica "B2" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012

- Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "Immobiliare Gallura", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/82 del 21/12/1982 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B2: - Indice fondiario mc/mq 1,2; - Indice territoriale mc/mq 0,6; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 24.082,50

LOTTO 3

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra
Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 6, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo piano, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonio (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici

183 di 207

orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1233 ricade nella zona urbanistica "BF" (B-Frazioni) del P. di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Estratto normativo P. di F. Zona BF: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. - Legge Regionale 23/10/2023 n. 9, pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 269.496,00

LOTTO 4

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo
Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 8, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, attraverso la scala a nord del fabbricato, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo terra, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del

184 di 207

31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis ****## dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonò (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottholu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 1233 ricade nella zona urbanistica "BF" (B-Frazioni) del P. di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Estratto normativo P. di F. Zona BF: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. - Legge Regionale 23/10/2023 n. 9, pubblicata in BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 273.942,00

- Bene N° 2** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

Il garage/box-auto n. 1 (sub 16) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 30 mq è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 16, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 30 mq, sup. cat. mq 30, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli

edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 28.215,00

LOTTO 6

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato. Il garage/box-auto n. 7 (sub 22) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 7, il settimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 22, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.la 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono

immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
Il garage/box-auto n. 8 (sub 23) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 8, il nono a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 23, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano

Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 31.977,00

LOTTO 7

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
Il garage/box-auto n. 10 (sub 25) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 25, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risultava inaccessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del

20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
Il garage/box-auto n. 13 (sub 28) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 28, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio

Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 33.858,00

LOTTO 8

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato
Il garage/box-auto n. 14 (sub 29) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 29, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29, Categoria C6 l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.d. F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.d. F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato. Il garage/box-auto n. 15 (sub 30) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 30, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 33.858,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato Il garage/box-auto n. 16 (sub 31) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 31, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2"

193 di 207

è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava priva di portone basculante, complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Teodoro in data 24/04/2024, risulta che il terreno sito in San Teodoro distinto al Catasto del Comune Censuario di San Teodoro al Fg. 17, mapp. 2817 ricade nella zona urbanistica "B1" del P.di F. vigente (Programma di Fabbricazione vigente, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2003 così come modificato e disciplinato con delibera n° 13 del 10/05/2012 - Determinazione N. 3194/2012 Ass. EE.LL. Urbanistica della R.A.S. - pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 41 del 20/09/2012). Il terreno risulta interessato dal Piano di Lottizzazione "**** Omissis ****", di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/89 del 06/04/1989 ss.mm.ii. Estratto normativo P.di F. Zona B1: - Indice fondiario mc/mq 0,80 - 1,50; - Indice territoriale mc/mq 1,20; Altezza max ml 7,0; standard 18 x mq.Abitante. L'ambito risulta essere interessato, inoltre da: - Vincolo Paesistico di cui al D.M. del 14/10/67, per cui trova applicazione il disposto di cui al D. Lgs 42/04 e succ. modif.; - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), - primo ambito omogeneo - e sue norme d'attuazione, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/06 - pubblicata in BURAS n. 30 del 08/09/2006. Le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni e delle province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici. - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 "Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie" - Pubblicata sul BURAS n. 54 del 24/10/2023. N.B.: Le disposizioni sopra riportate per estratto, dovranno essere integrate a completamento, sia dalle disposizioni comunali in precedenza menzionate che dalle prescrizioni normative sovraordinate vigenti in materia e da quelle eventualmente derivanti da titoli edilizi precedentemente rilasciati, per quanto attinenti. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/04/2024 (CDU allegato).

Prezzo base d'asta: € 22.572,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 346.614,15

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 8, Categoria A10	Superficie	192,03 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità); effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono buone, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un buono stato di manutenzione. L'unità gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi, è dotata di impianto di condizionamento autonomo con canalizzazione a soffitto, e di sistema di videosorveglianza. L'ingresso dalla via Toscana sul portico al PT e scala esclusiva di accesso al P1, con gli altri beni comuni, sono tenuti complessivamente in un buono stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 27/05/2022 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Gli uffici, sede della società **** Omissis ****, sono posti al piano primo di un fabbricato denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" su via Toscana, angolo via Padova, a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1), con affacci liberi sulla via Toscana e via Padova dove insistono i parcheggi pubblici e privati e gli spazi a disposizione dei locali commerciali e degli uffici. L'accesso per raggiungere gli uffici al piano primo avviene attraverso una scala esterna con ingresso dal porticato al piano terra, accanto all'Ufficio Postale. L'unità di circa 160 mq ha una disposizione interna regolare, 6 uffici, 2 bagni e un lungo corridoio centrale, con 2 verande, di cui una all'ingresso. Durante il sopralluogo gli uffici risultavano utilizzati e occupati dalla società. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 8, cat. A/10 (uffici e studi privati), cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. mq 186, con unità comuni quali subb. 41, 40, 38 e 37 (beni comuni non censibili). L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, percorrendo la via dei Gerani-via Sardegna, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava		

	completivamente in buone condizioni di manutenzione, risulta raggiunto dai principali servizi, dotato di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, dotato di collegamento alle utenze elettriche e di impianto di climatizzazione autonomo. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.082,50

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto esterno coperto (sub 15) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 15, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 15) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara – Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo del 21/06/22, l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto esterno coperto (sub 18) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 18, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub 18) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - via Prato (ex via dei Gerani), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1676, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto esterno coperto (sub 19) in area di parcheggi privati, sito su via Prato-via Livorno, adiacente il complesso edilizio denominato "Villaggio Gallura 1" a San Teodoro (SS). L'unità di 13 mq è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1676, sub. 19, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 6, cons. 13 mq, sup. cat. mq 13, di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui insistono i posti auto esterni oggetto di pignoramento, originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 1676, rientra nella Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 32/1982 del 21/12/1982 ss.mm.ii.. Il Terreno dove insiste il mapp. 1676 ricade in Zona "B2" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'area dei parcheggi privati dove è ricompreso il posto auto esterno (sub		

	19) risulta esterna al lotto (mapp. 1676), è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro, dista circa 150m dagli uffici della società, dalla Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, percorrendo la via Sardegna, si raggiunge l'area con i posti auto, dista circa 6Km dalla principale Strada Statale SS 131 e circa 5Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. A seguito del sopralluogo l'unità si presentava in normali condizioni di manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.496,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	157,60 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono di tipo standard/locali, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un normale stato di manutenzione. L'appartamento gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) in condivisione con l'unità al P1, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, integrato con stufa legno/pellet e camino presenti nel soggiorno. Le aree esterne comuni sono tenute complessivamente in normale stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, prevalentemente sulle finiture, e l'adeguamento degli impianti che, nonostante siano funzionanti, sono privi di certificazione di conformità. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 27/05/2022 in cui era presente la sig.ra **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 6, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo piano, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e		

	Domanda di Condonò (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.942,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - traversa via Supramonte - Loc. Badualga, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1233, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	160,20 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità); effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. All'interno le finiture sono di tipo standard/locali, come le finiture esterne del fabbricato che risultano in un normale stato di manutenzione. L'appartamento gode di una buona esposizione e illuminazione/aerazione naturale, essendo libera sui quattro lati, tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti. L'unità immobiliare è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori (stando a quanto riportato dagli occupanti) in condivisione con l'unità al PT, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, integrato con stufa legno/pellet e camino presenti nel soggiorno. Le aree esterne comuni sono tenute complessivamente in normale stato di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione di carattere ordinario, prevalentemente sulle finiture, e l'adeguamento degli impianti che, nonostante siano funzionanti, sono privi di certificazione di conformità. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo svolto il 21/06/2022 in cui era presente il sig. **** Omissis ****, imparentato con la sig.ra **** Omissis **** occupante l'appartamento, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Abitazione in loc. Badualga di San Teodoro (SS), posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra e un piano seminterrato (fabbricato/corpo B), con affacci liberi sui quattro lati, con cortile di pertinenza, individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 1233, sub. 8, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), di proprietà per 1/2 ciascuno dei sigg. **** Omissis ****, pervenuta per Atto di Compravendita del 16/07/1982, Rep. n. 136680, con Trascrizione del 02/08/1982 nn. 4543/3797. L'unità di circa 85 mq è composta da soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, con veranda che		

corre lungo il prospetto principale da cui si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, attraverso la scala a nord del fabbricato, con cortile pertinenziale sul retro e lateralmente al fabbricato in condivisione con l'appartamento al primo terra, area utilizzata in parte come parcheggio comune. Gli appartamenti al PT e P1 risultano locati dalla sig.ra **** Omissis **** e famiglia e occupati in forza di Contratto di locazione del 10/02/21 (registrato il 10/03/21) e successivo Contratto integrativo del 31/05/21 (registrato il 22/02/23) con scadenza al 09/02/2025. Il Terreno dove insiste il mapp. 1233 ricade in Zona "BF" (B-Frazioni) del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il fabbricato con le due abitazioni al PT e P1 rientra nel progetto per la costruzione di due fabbricati residenziali individuati come corpo A e corpo B in un lotto di terreno di mq 870, distinto al NCEU al Fg. 17 mapp. 1233, edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 75/83 rilasciata a **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 06/10/1983 per i lavori di "Costruzione Casa di abitazione tipo B" e Domanda di Condonio (sanatoria) n. 420/86 - Prot. 2404 del 30/04/1986. L'abitazione è facilmente raggiungibile dalla principale via Nazionale, anche Strada Statale SS 125 Orientale Sarda, deviando per la via Supramonte, 1,5Km c.a dalla Strada Statale SS 131, dista c.a 2km dal centro del paese di San Teodoro, e c.a 4Km dal mare, un contesto residenziale tranquillo e riservato, circondato da un paesaggio naturalistico singolare, il paese di San Teodoro risulta infatti di particolare interesse paesaggistico per la sua vicinanza al mare e alla montagna. Anche se ubicata in una zona periferica rispetto al vicino centro urbano di San Teodoro, l'unità immobiliare risulta comunque raggiunta dai principali servizi. A seguito del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Il paese di San Teodoro è ricompreso nella regione storica della Gallura, nell'immediato entroterra alle pendici orientali del massiccio di Monte Nieddu, è un'ambita meta estiva, sovraffollata nella stagione più calda, frequentata anche nei mesi invernali, conta circa seimila residenti che si dedicano principalmente ad attività turistico-ricettive, sportive e commerciali. Nelle immediate vicinanze è di particolare interesse la rinomata spiaggia "La Cinta di San Teodoro", lunga circa cinque chilometri, affacciata sull'isola di Tavolara e Molara, Area Marina Protetta "Tavolara - Punta Coda Cavallo", percorrendo pochi chilometri verso nord si raggiungono le conosciute località turistiche di Puntaldia, Lu Impostu, Cala Brandinchi, Monte Petrosu, Cala Girgolu, Porto Taverna, Porto San Paolo, proseguendo sino alla città di Olbia che dista c.a 30Km; percorrendo pochi chilometri verso sud troviamo le località di Porto Ottiolu, Agrustos, Budoni, Posada, La Caletta di Siniscola sino a Orosei e il suo golfo nella costa nordorientale dell'isola.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.215,00**Bene N° 2 - Garage**

Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		

Descrizione:	Il garage/box-auto n. 1 (sub 16) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 30 mq è individuata come box-auto n. 1, il primo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 16, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 30 mq, sup. cat. mq 30, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.977,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 7 (sub 22) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 7, il settimo a sinistra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 22, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio		

	Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. L'unità si presenta completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****. La parete sul fondo risulta priva di intonaco. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario e la costruzione della parete divisoria. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 8 (sub 23) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 8, il nono a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 23, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del		

	03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava completamente aperta, priva di portone basculante e priva della parete divisoria tra il box (sub 23) oggetto di pignoramento, e il box confinante (sub 24) di proprietà di **** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.858,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisorii. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 10 (sub 25) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 10, il settimo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 25, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto		

	centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile risultava inaccessibile.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 6 - Garage

Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 28, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 13 (sub 28) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 13, il quarto a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 28, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.858,00

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità); effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 14 (sub 29) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 14, il terzo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 29, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 15 (sub 30) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 15, il secondo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 30, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava complessivamente in normali condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.572,00

Bene N° 9 - Garage	
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - Villaggio Gallura 2 - via Toscana, piano interrato

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2817, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	26,40 mq
Stato conservativo:	Dall'esame dello stato dei luoghi l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione (non vengono rilevati fenomeni di fessurazioni strutturali o di umidità): effettuando un'analisi sia complessiva che puntuale, in considerazione della tipologia costruttiva e delle finiture presenti, non si segnalano specifici o gravi ammaloramenti sulla struttura, su coperture, muri perimetrali e divisori. L'unità si presenta priva di portone basculante, completamente aperta, complessivamente in normali condizioni di manutenzione. Le facciate principali sono ben tenute e di buona fattura. L'autorimessa è dotata di allacci alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque reflue, di collegamento alle utenze elettriche e idriche attraverso contatori autonomi. L'ingresso dalla rampa carrabile, l'area di manovra e gli altri beni comuni, sono tenuti in normali condizioni di manutenzione. Da un esame complessivo l'unità immobiliare richiede i soli interventi di manutenzione di carattere ordinario. Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante i sopralluoghi svolti il 21/06/22 e 21/03/23 in cui era presente la sig.ra **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il garage/box-auto n. 16 (sub 31) è posto al piano interrato di un fabbricato, denominato "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" a San Teodoro (SS). Il fabbricato si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, adibiti rispettivamente a: magazzini e autorimesse/box auto (P.int.) e locali commerciali e uffici (PT e P1). L'accesso per raggiungere il piano interrato, ove sono dislocati i 16 garage-box auto, avviene attraverso una rampa carrabile con ingresso dalla via Toscana, accanto all'ingresso degli uffici e locali commerciali al PT. L'unità di 18 mq è individuata come box-auto n. 16, il primo a destra entrando nell'autorimessa, con spazio di manovra antistante di mq 180. L'unità è individuata catastalmente al Comune di San Teodoro al NCEU al Fg. 17, mapp. 2817, sub. 31, cat. C/6 (garage/box auto/autorimessa), cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. mq 18, con unità comuni quali subb. 36, 41, 34 e 38 (beni comuni non censibili), di proprietà della società **** Omissis ****. L'area su cui sorge il complesso "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2", originariamente distinta al Catasto Terreni di San Teodoro (Comune Censuario Posada) al Fg. 17, p.lla 2817 (ex 162 parte), facente parte della Lottizzazione Comunale San Teodoro, Piano di Lottizzazione **** Omissis ****, di cui alla Convenzione urbanistica Rep. n. 10/1989 del 06/04/1989 ss.mm.ii., registrato a Nuoro il 14/04/1989 al n. 586, è pervenuta alla società **** Omissis **** in virtù di Atto di Compravendita del 12/06/1995, Rep. n. 197240/32728, e successivo Atto integrativo del 03/07/1995, Rep. n. 197551, Trascritto a Nuoro il 04/08/1995, Reg. Gen 6132 e Reg. Part. 4564. Il Terreno dove insiste il mapp. 2817 ricade in Zona "B1" del vigente P. di F. del Comune di San Teodoro, interessato da Vincolo Paesistico, Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 77/94 rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 25/07/1994 per i lavori di "Costruzione Centro Commerciale (Corpo 8)", preceduta dalla Concessione n. 77/91 rilasciata a **** Omissis **** il 04/07/1991, e ultima Concessione n. 62/96 - Pratica n. 77/94, rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di San Teodoro il 10/06/1996 per la "Variante a Sanatoria del Centro Commerciale (Lotto 8)". Il "Centro Commerciale Villaggio Gallura 2" è facilmente raggiungibile in quanto centro del paese di San Teodoro. A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità si presentava priva di portone basculante, complessivamente in normali condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		