TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lavra Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Completezza documentazione ex art. 567 9
Titolarità 9
Confini 10
Consistenza 10
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 12
Precisazioni 12
Patti 12
Stato conservativo 13
Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1 15
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 23
Lotto 2 24
Descrizione 25
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 26
Confini 27
Consistenza 27
Cronistoria Dati Catastali 28
Dati Catastali 29
Precisazioni 29
Patti 30
Stato conservativo 30
Parti Comuni 31

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Servitù, censo, livello, usi civici 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Stato di occupazione 32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato 32
Provenienze Ventennali 34
Formalità pregiudizievoli 35
Normativa urbanistica 37
Regolarità edilizia 38
Vincoli od oneri condominiali 39
Lotto 3 41
Descrizione 42
Completezza documentazione ex art. 567 43
Titolarità 43
Confini 44
Consistenza 44
Cronistoria Dati Catastali 45
Dati Catastali 46
Precisazioni 46
Patti 46
Stato conservativo 47
Parti Comuni 48
Servitù, censo, livello, usi civici 48
Caratteristiche costruttive prevalenti 48
Stato di occupazione 49
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato 49
Provenienze Ventennali 51
Formalità pregiudizievoli 52
Normativa urbanistica 54
Regolarità edilizia 55
Vincoli od oneri condominiali 57
Lotto 4 58
Descrizione 59
Completezza documentazione ex art. 567 60
Titolarità 60
Confini 61
Consistenza 61

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Cronistoria Dati Catastali 62
Dati Catastali 63
Precisazioni 63
Patti 63
Stato conservativo 64
Parti Comuni 64
Servitù, censo, livello, usi civici 65
Caratteristiche costruttive prevalenti 65
Stato di occupazione 66
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato 66
Provenienze Ventennali 67
Formalità pregiudizievoli 69
Normativa urbanistica 71
Regolarità edilizia 72
Vincoli od oneri condominiali 73
Lotto 5 75
Descrizione 76
Completezza documentazione ex art. 567 77
Titolarità 77
Confini 78
Consistenza 78
Cronistoria Dati Catastali 79
Dati Catastali 80
Precisazioni 80
Patti 81
Stato conservativo 81
Parti Comuni 82
Servitù, censo, livello, usi civici 82
Caratteristiche costruttive prevalenti 82
Stato di occupazione 83
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato 83
Provenienze Ventennali 85
Formalità pregiudizievoli 86
Normativa urbanistica 88
Regolarità edilizia 89
Vincoli od oneri condominiali 91

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Stima / Formazione lotti ... 93
Lotto 1 ... 93
Lotto 2 ... 96
Lotto 3 ... 99
Lotto 4 ... 101
Lotto 5 ... 104
Riserve e particolarità da segnalare ... 108
Riepilogo bando d'asta ... 110
Lotto 1 ... 110
Lotto 2 ... 111
Lotto 3 ... 113
Lotto 4 ... 114
Lotto 5 ... 115
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E. ... 118
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 318.551,20 ... 118
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.583,00 ... 119
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 171.399,00 ... 121
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 85.405,00 ... 122
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 107.800,00 ... 124

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

INCARICO

All'udienza del 29/09/2021, il sottoscritto Arch. Lavra Donatella, con studio in Via Mughina, 93 - 08100 - Nuoro (NU), email donatellalavra@hotmail.com, PEC arch.donatellalavra@pec.it, Tel. 338 3713677, Fax 0784 1944969, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°19'28.2"N 9°18'48.4"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 40°19'28.2"N 9°18'48.4"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 40°19'28.2"N 9°18'48.4"E)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 40°19'28.2"N 9°18'48.4"E)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 40°19'28.2"N 9°18'48.4"E)

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 1

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano primo del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 53, Cat. C/1 (negozi e locali dove si svolgono attività di vendita diretta al pubblico), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da un locale commerciale e quattro magazzini, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco.

Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni ’90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L’intervento ricadeva nel sub comparto “C” del Piano di Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna centrale, percorsi distributivi coperti e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. Il locale commerciale ha accesso da via Don Giovanni Bosco, locale interno con affaccio sulla galleria centrale del Centro commerciale al piano primo, di circa 260 mq; è dotato di ampie vetrine interne che garantiscono buona visibilità ai visitatori, con all'interno esposizione di campionature, materiali e soluzioni per l’edilizia. L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico, impianto di illuminazione e impianto di climatizzazione, risultando pienamente idonea all'esercizio di attività commerciali ed espositive.
I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis **** per la vendita al dettaglio di materiali per l'arredo e la finitura edilizia, quali ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini, con funzione prevalentemente espositiva.
Attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, che vi svolge un'attività commerciale compatibile con la destinazione d'uso dell'unità.
Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore.

Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale al locale, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 23/07/2026 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 23/05/2025, 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 in atti e dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari risulta che la proprietà del locale commerciale, censito al NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp.747, sub 53, appartiene alla società **** Omissis ****, legali rapp.ti **** Omissis ****, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, repertorio n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, da parte del **** Omissis ****.
L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2021, Rep. n. 246, Trascrizione del 30/06/2021, Reg. gen. 6732, Reg. part. 5276, 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 alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

CONFINI

Il locale commerciale, ubicato al piano primo del Centro Commerciale "Centro Città", è dotato di ampie vetrine che si affacciano/confinano a nord-est direttamente sulla galleria interna (sub 75). Il locale commerciale confina a nord-ovest con altro locale commerciale (sub 63).
Il fabbricato principale ha i quattro affacci liberi, con percorsi e parcheggi tutt'intorno. Il lotto individuato al mappale 747, di forma rettangolare irregolare, confina a nord-est con la principale via Antonio Segni (S.S. 389), a sud-ovest con la via Don Giovanni Bosco, a sud-est con via Biscollai e, l'altro fronte a nord-ovest si affaccia su strada di collegamento tra i due assi principali, di accesso al parcheggio al piano terra, al confine con mappale 2446, scuola elementare "Biscollai".
Il fabbricato, Centro Commerciale "Centro Città", risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	242,47 mq	263,20 mq	1	263,20 mq	3,50 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**263,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**263,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro, fabbricato censito al Foglio 43, mappale 747 del NCEU del Comune di Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati.
Il locale commerciale (sub 53) è posto al piano primo, con accesso dalla principale via Don Bosco, con superficie lorda di 263 mq e superficie utile di 242 mq. Il locale è interno e si affaccia sull'androne antistante la galleria del "Centro Città", con 4 ampie vetrine che garantiscono buona visibilità per i visitatori. Dotato di impianto idraulico, elettrico, illuminazione e condizionamento. Al suo interno sono stati ricavati 2 piccoli ripostigli e 1 angolo ufficio. Sono presenti arredi e beni mobili in esposizione (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini) destinati alla vendita.
L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe una perdita di funzionalità, a causa della sua conformazione planimetrica a L, e conseguente perdita di valore del bene.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo il 29/11/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento, e i calcoli

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/03/1992** al **04/06/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 5 - 6, Zc. 1 Categoria C1 Piano 1
Dal **04/06/1992** al **04/12/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 5 - 6, Zc. 1 Categoria C1 Piano 1
Dal **04/12/1998** al **02/07/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 5 - 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4 Piano 1
Dal **02/07/2001** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 173 Rendita € 4.386,94 Piano 1
Dal **10/09/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 173 Rendita € 4.386,94 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 173 Superficie catastale 215 mq Rendita € 4.386,94 Piano 1

Originariamente il sub 53 era costituito dai due subalterni 5 e 6 (NCEU Fg. 43, Part. 747, subb. 5 e 6, cat. C/1, piano 1), con Fusione del 02/07/2001 Pratica n. 101411 in atti dal 02/07/2001 - FUSIONE (n. 1430.1/2001), i due subalterni diventano un unico sub 53 ((NCEU Fg. 43, Part. 747, sub. 5 - 6, Zc. 1, cat. C1, cl. 4, piano 1).
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	747	53	1	C1	4	173	215 mq	4386,94 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile (p.lla 747) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:2000. Gli ultimi Elaborati Planimetrici del piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo, sono stati presentati il 09/11/2020 prot. n. NU0049892, in scala 1:500; la Planimetria Catastale del sub 53 in scala 1:200 è del 03/07/2001 (ultima planimetria in atti).
Dall'esame della documentazione catastale acquisita risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti, la consistenza, la distribuzione interna e la sagoma dell'unità immobiliare corrispondono a quanto rappresentato graficamente in sede catastale, ad eccezione di due ripostigli che non risultano rappresentati in planimetria. Tali difformità non rilevanti sono eventualmente regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale.
Risulta corrispondenza tra le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali relativi all'ultima pratica edilizia, Autorizzazione Edilizia per modifiche interne n. 119/2010 del 22/10/2010.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; alla data del pignoramento risulta congruenza tra i soggetti esecutati e i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del primo accesso del 29/11/2024 l'intero compendio pignorato (locale commerciale sub. 53 e magazzini sub. 31, 32, 39, 40) risulta occupato dalla società conduttrice **** Omissis **** in forza di valido contratto di locazione commerciale regolarmente in corso, con scadenza contrattuale al 01/04/2030 (salvo rinnovo tacito, disdetta o recesso anticipato secondo le modalità sopra descritte). I relativi canoni sono oggetto di pignoramento presso terzi ed assegnazione giudiziale a favore dei creditori della procedura, come da Ordinanza n. 147/2024.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale (sub 53) è posto al piano primo, con accesso dalla principale via Don Bosco, con superficie lorda di 263 mq e superficie utile di 242 mq. Il locale è interno e si affaccia sull'androne antistante la galleria del "Centro Città", con 4 ampie vetrine che garantiscono buona visibilità per i visitatori. Dotato di impianto idraulico, elettrico, illuminazione e condizionamento, funzionanti. Al suo interno sono stati ricavati 2 piccoli ripostigli e 1 angolo ufficio con pareti in cartongesso. Sono presenti arredi e beni mobili in esposizione (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini) destinati alla vendita.

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, gli ambienti sono arredati e funzionanti. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche del locale commerciale sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato.
L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti.
Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti, le finiture risultano in larga parte risalenti all'epoca di costruzione, con pavimentazioni presumibilmente originarie, infissi in alluminio e vetro e pavimentazione esterna del cortile/piazzale in battuto di cemento.
Gli impianti risultano privi di certificazioni; è presente impianto di climatizzazione con 3 pompe di calore aria/aria e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da 1 scaldabagno elettrico. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche: idrica, fognaria ed elettrica.

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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificata come locale commerciale, subalterno 53, sito al piano primo del Centro Commerciale "Centro Città", risulta servita dai seguenti beni comuni non censibili: galleria centrale P1 (sub 75), comprensiva dei vani scala interni A e C, scala esterna, servizi e rampe di accesso al piano interrato; galleria centrale Psemint. (sub 36) con vani tecnici e montacarichi; locali tecnici P1 (sub 61); cortile/piazzale P1 (sub 77) con ingresso da via Don Bosco, destinato alla circolazione e alla sosta operativa dei locali commerciali. All'esterno, sul piazzale, sono presenti parcheggi pubblici e aree di sosta operativa, funzionali alle attività del centro commerciale. Copertura P3 (sub 76) con impianto fotovoltaico. Al P1 i 5 locali commerciali attigui (subb. 72, 73, 44, 45 e 46) risultano in comproprietà tra i proprietari presenti nella struttura che costituiscono il Consorzio.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Per quanto riguarda la gestione delle utenze, si rileva che le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche del locale commerciale sono invece gestite autonomamente dai singoli proprietari, mediante contatore individuale dedicato.

Per una più puntuale ricostruzione delle modalità di gestione delle utenze e degli impianti comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle relative forniture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti e della documentazione acquisita non risulta l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati. 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.
Il locale commerciale (sub 53) è posto al piano primo, con accesso dalla principale via Don Bosco, con superficie lorda di 263 mq e superficie utile di 242 mq. Il locale è interno e si affaccia sull'androne antistante la galleria del "Centro Città", con 4 ampie vetrine che garantiscono buona visibilità per i visitatori. Dotato di impianto idrico, elettrico, illuminazione e condizionamento. Sono presenti arredi e beni mobili in esposizione (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini) destinati alla vendita.
Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso per complessi commerciali nella zona:
- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione fabbricato: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: media ml 3,50
- Strutture verticali: muri divisori interni in forati di cm 8x15x30, forati di cm 12x30x30 e pareti in cartongesso;
- Solai: in piano in c.a. dello spessore di cm 50;
- Copertura: piana di cls e copertura galleria curva con struttura metallica e superfici vetrate;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in battuto di cemento;
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetro;
- Scale: vani scala in muratura con rivestimento in gres; vano scala galleria centrale in ferro;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia e canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NUORO (NU) - VIA DON GIOVANNI BOSCO - C/O CENTRO COMMERCIALE "CENTRO CITTÀ", 08100, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali risulta che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2024.
Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente. Il canone pattuito è pari ad € 24.000,00 annui oltre all'assunzione, da parte della conduttrice, delle spese di gestione e delle spese consortili.
Il contratto è stato redatto, confermato e sottoscritto in Nuoro in data 01/04/2024, tra la parte locatrice **** Omissis **** in liquidazione (debitore esecutato), con sede in Nuoro, Loc. Biscollai n. 39, Centro Commerciale, in persona dei liquidatori **** Omissis **** e la parte conduttrice **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore **** Omissis ****.
Il compendio locato comprende: locale commerciale sub. 53 (piano primo), magazzini sub. 31, 32, 39 e 40 (piano seminterrato). La società conduttrice utilizza gli spazi per attività commerciale coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
I canoni di locazione sono stati oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti della società **** Omissis ****, quale terzo pignorato. Con Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 del 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le somme dovute dal terzo pignorato in forza del contratto di locazione fossero versate direttamente ai creditori procedenti, prioritariamente a **** Omissis **** e, successivamente, al **** Omissis ****, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

Alla data del sopralluogo e delle operazioni peritali (29/11/2024), l'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 01/04/2024.
Si evidenzia che tale contratto è stato stipulato successivamente:
- alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30/06/2021);
- alla sospensione della procedura (04/11/2021);
- alla riassunzione della procedura (18/07/2023).
Questi elementi sono rilevanti ai fini dell'art. 2923 c.c., che disciplina l'opponibilità dei contratti di locazione

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

stipulati dal debitore esecutato in pendenza di procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente.
- Durata: 6 anni, dal 01/04/2024 al 01/04/2030, con rinnovo tacito automatico alla prima scadenza per pari periodo, salvo disdetta della parte locatrice da comunicarsi almeno 12 mesi prima (con indennità ex artt. 34 e 27 L. 392/78) ovvero recesso anticipato della parte conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi (clausola di recesso libero, art. 27, 7° comma, L. 392/78).
- Canone annuo: € 24.000,00 (€ 2.000,00 mensili anticipati, entro il giorno 10 di ciascun mese), esente IVA ai sensi dell'art. 10.08 D.P.R. 633/72, con aggiornamento ISTAT a decorrere dal terzo anno di locazione.
- Deposito cauzionale: € 4.000,00 (pari a due mensilità).
- Destinazione d'uso pattuita: attività di vendita diretta al pubblico di sanitari, piastrelle, rubinetteria, accessori per arredo bagno e cucina, tinte per interni ed esterni ed altre attività rientranti nell'oggetto sociale della conduttrice, nel rispetto dei vincoli consortili.
- Facoltà di sublocazione: la parte conduttrice **** Omissis **** può sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi i locali ad uso magazzino, o parte di essi.
- Uso gratuito residuo del locatore: la parte conduttrice cede in uso gratuito alla parte locatrice **** Omissis **** un magazzino (sub 40) per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula.
- Spese: a carico della conduttrice **** Omissis **** tutte le spese di gestione (utenze) e quelle consortili dovute al Consorzio Centro Città, oltre alle riparazioni ordinarie ex artt. 1576-1609 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/06/1992** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maurizio Marinelli	04/06/1992	3151	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	09/06/1992	4882	3657
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Dal **10/09/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cristina Puligheddu	10/09/2010	1542/1168	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	21/09/2010	10394	6970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione ipocatastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
In particolare: con atto di compravendita rogato dal Notaio M. Marinelli di Nuoro in data 4 giugno 1992, rep. n. 3151, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 9 giugno 1992, il **** Omissis **** acquistava dalla **** Omissis **** il primo e il secondo piano del complesso immobiliare sito in località Biscollai, edificato su area denominata "Sub Comparto C", di cui 12 locali adibiti ad uso negozio, tra cui il sub 5 e 6 che diventeranno un unico sub 53, servizi, scale, montacarichi e ascensori al piano primo;
con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, rep. n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, la società **** Omissis **** acquistava dal **** Omissis **** gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb.31, 32, 39, 40 e 53, dei quali risulta tuttora proprietaria.
Dalla documentazione notarile esaminata risultano richiamati i diversi atti notarili dei contratti di locazione finanziaria stipulati negli anni precedenti, confermati dall'elenco sintetico delle formalità dell'ispezione ipotecaria del 29/05/2025, in virtù dei quali si giunge alla presente compravendita, con relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, descritti nella Certificazione Notarile, Notaio V. Pistilli, allegata.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 12/04/2012
  Reg. gen. 3472 - Reg. part. 288
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 260.000,00
  Percentuale interessi: 8,525 %
  Rogante: Puligheddu Cristina
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 2918/2147
  Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 32 e 53. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 471 del 04/06/2012 (Atto di utilizzo di mutuo), Reg. part. 471, Reg. gen. 4976; 2. Comunicazione n. 896 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 20/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 03/09/2015
  Reg. gen. 7309 - Reg. part. 763
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: Puggioni Marco
  Data: 31/08/2015
  N° repertorio: 124/97
  Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Nuoro il 24/05/2021
  Reg. gen. 5209 - Reg. part. 543
  Quota: 1/1
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.968,54
  Data: 01/04/2021

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

N° repertorio: 193
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Modena il 07/06/2023
  Reg. gen. 6775 - Reg. part. 479
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 18.131,03
  N° repertorio: 1817/2023
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Forlì il 17/10/2024
  Reg. gen. 11697 - Reg. part. 981
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.459,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.707,78
  Spese: € 1.513,93
  Interessi: € 1.237,53
  Data: 24/02/2024
  N° repertorio: 1062/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pordenone il 25/02/2025
  Reg. gen. 1880 - Reg. part. 209
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.431,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.715,07
  Data: 12/03/2024
  N° repertorio: 484/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a Nuoro il 30/06/2021
  Reg. gen. 6732 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di Pignoramento immobiliare sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

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.

Dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari di Nuoro, risultano altre 3 formalità successive all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 30/06/2021, Reg. part. 5276 e Reg. gen. 6732, quali:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Modena, iscrizione del 07/06/2023, Reg. part. 479 e Reg. gen. 6775;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Forlì, iscrizione del 17/10/2024, Reg. part. 981 e Reg. gen. 11697;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Pordenone, iscrizione del 25/02/2025, Reg. part. 209 e Reg. gen. 1880.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro.
Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata.
Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.»
Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi).
Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici.
Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna.
Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 35950 è stata reperita la seguente documentazione:
- Titoli abilitativi originari (1990–1992):
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro risulta che il compendio immobiliare denominato Centro Commerciale "Centro Città", sito in località Biscollai nel territorio comunale di Nuoro, ricade nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", destinato a servizi e attività commerciali. L'area è individuata al Foglio catastale 43, mappale 747 (subalterni vari).
La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis ****, a seguito di Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Nuoro e la ditta proprietaria e di regolare iter amministrativo comprensivo dei pareri tecnici, sanitari e urbanistici previsti dalla normativa vigente.
Il progetto, redatto dall'**** Omissis ****, prevedeva la realizzazione di un complesso commerciale al dettaglio con le seguenti principali caratteristiche: superficie lotto 9.586 m^2, superficie coperta 3.776 m^2 (= 40% consentito), volume fuori terra circa 20.900 m^3, altezza massima 7,70 m, distanze 13 m dai confini, 6 m dalla viabilità, destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", impianti previsti di riscaldamento, ascensore, rete idrica e fognaria collegata al P.d.L. "C5", con conformità alle norme tecniche (L. 373/1976, L. 1086/1971, L. 319/1976, L. 615/1966). Il progetto ottenne tutti i pareri favorevoli necessari (Ufficiale Sanitario, Commissione Edilizia, Assessorato Regionale Urbanistica) e successivamente alla concessione edilizia sono stati rilasciati:
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 (lavori di variante interna alla C.E. n. 223/1990);
- Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992 (collaudo statico del 02/04/1992).

- Modifiche interne del centro commerciale (1991–2010):
Nel corso degli anni successivi alla costruzione, il Centro Commerciale ha subito numerose modifiche interne dovute a esigenze commerciali, frazionamenti e accorpamenti dei locali, ridefinizione delle superfici e delle quote di proprietà. Come dichiarato nella Relazione Tecnica Illustrativa del 26/04/2010, tali modifiche hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dei locali, senza alterare la sagoma dell'edificio, volumetrie, altezze e destinazioni d'uso originarie. Le opere interne realizzate nel tempo non erano state oggetto di titoli edilizi specifici. Dall'analisi della documentazione reperita non risultano presenti opere abusive esterne, né incrementi volumetrici.
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010:
Nel 2010 la società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, ha presentato domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne eseguite negli anni. La richiesta, presentata il 30/09/2010, riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni del Centro Commerciale "Centro Città", foglio 43, mappale 747. L'ufficio tecnico ha verificato la conformità delle opere ai regolamenti edilizi e igienico sanitari, l'assenza di incrementi volumetrici o modifiche esterne, la collocazione dell'immobile nella perimetrazione HG1 del P.A.I., senza interferenze con le opere interne e il pagamento della sanzione amministrativa. Con Autorizzazione Edilizia n. 119 del 22/10/2010, si autorizza il mantenimento delle opere interne realizzate, consistenti nella nuova distribuzione degli spazi interni, confermando che la sanzione amministrativa ha effetto liberatorio e specifica che l'autorizzazione è rilasciata "salvo diritti di terzi" e secondo gli elaborati grafici depositati. Una successiva comunicazione (prot. 27994 del 03/10/2010) ribadisce che, a seguito del pagamento della sanzione, non verranno rilasciati ulteriori atti, essendo la regolarizzazione perfezionata.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come locale commerciale – subalterno 53, posta al piano primo del Centro Commerciale "Centro Città", ricade all'interno del complesso edilizio sopradescritto realizzato con Concessione Edilizia n. 223/1990. Risulta poi che le modifiche interne eseguite nel tempo all'interno del centro

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

commerciale sono state integralmente regolarizzate mediante l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119 del 22/10/2010, che ha autorizzato il mantenimento della nuova distribuzione degli spazi interni, senza riscontrare incrementi volumetrici o difformità esterne. Allo stato attuale, l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

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.

Stato urbanistico-edilizio attuale:
Dalla documentazione esaminata emerge che l'edificio è stato regolarmente autorizzato e costruito tra il 1990 e il 1992, le modifiche interne eseguite negli anni sono state regolarizzate con l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010, non risultano incrementi volumetrici, modifiche esterne o variazioni di destinazione d'uso, le opere interne sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi. Alla luce della documentazione esaminata, il locale commerciale sub 53 risulta conforme alla pratica edilizia vigente.
Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico-fognario), non essendo state oggetto dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010) che riguardava esclusivamente modifiche interne, né ulteriori documenti impiantistici successivi alla costruzione originaria; non risulta presente alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE), non essendo previsto all'epoca della realizzazione dell'immobile (1990–1992) e non essendo stato prodotto in occasione delle pratiche edilizie successive.
In considerazione della presenza di impianto di climatizzazione costituito da tre pompe di calore e di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria, ai fini della vendita è previsto l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Nel corso degli accertamenti non è stato reperito alcun Libretto di impianto relativo agli impianti presenti nell'unità immobiliare, né altra documentazione tecnica idonea a consentirne l'identificazione e la registrazione. Ai fini dell'esito positivo di deposito dell'APE nel nuovo sistema regionale SIRA Net, si rende indispensabile allegare il Libretto di impianto, pertanto si rende preliminarmente necessario procedere alla regolarizzazione/costituzione della documentazione impiantistica, mediante l'intervento di un termotecnico abilitato, che provveda agli accertamenti necessari, alla predisposizione del Libretto di impianto e al relativo inserimento/aggiornamento dei dati nel catasto regionale degli impianti termici SIRA Net, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
In assenza di tale documentazione e dei necessari dati relativi agli impianti, allo stato attuale non è possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). La produzione dell'attestato potrà pertanto essere effettuata successivamente agli adempimenti sopra indicati e alla disponibilità dei dati necessari alla certificazione energetica.
Ai fini estimativi, l'importo prudenzialmente determinato per la regolarizzazione/costituzione della documentazione impiantistica con intervento di termotecnico abilitato, verifica degli impianti, predisposizione Libretto impianto, elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e relativa registrazione nel catasto regionale SIRA Net, è stato quantificato in € 1.500,00.
Il costo risulterà a carico dell'aggiudicatario, qualora non venga deliberata la spesa a carico della procedura

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

anteriormente alla vendita (importo inserito nella tabella dei deprezzamenti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.781,88

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore del Consorzio "Centro Città" emerge che l'unità immobiliare sub 53 è gravata da obblighi consortili connessi alla partecipazione al Consorzio stesso, obblighi che permangono in capo all'acquirente del bene.
Obblighi consortili: l'eventuale acquirente del locale dovrà obbligatoriamente aderire al Consorzio, qualora intenda esercitare un'attività nel locale; in caso di locazione, l'obbligo di adesione ricade sugli affittuari, salvo scelta del proprietario di aderire personalmente e risponderne direttamente. Tali obblighi derivano dall'appartenenza al Consorzio e dalla gestione delle parti comuni del Centro Commerciale.
L'importo di € 4.781,88 (importo al netto IVA), rappresenta il costo annuale di gestione delle parti comuni (spese consortili) riferibile al locale commerciale oggetto di stima. La società **** Omissis ****, attuale proprietaria, presenta una situazione debitoria complessiva pari a € 32.540,18 (IVA inclusa), relativo a spese consortili pregresse, debito che ha originato la presente procedura esecutiva immobiliare. Per le spese del 1°, 2° e 3° trimestre 2026, è previsto l'importo di € 7.077,15 (IVA inclusa), spese non ancora fatturate. Questi importi rappresentano il totale delle spese consortili maturate nell'anno in corso e negli esercizi precedenti. Tale debito rimane in capo all'attuale proprietario e non si trasferisce all'acquirente, che sarà invece tenuto al pagamento delle spese consortili future, secondo i criteri di riparto vigenti.

L'Amministratore riferisce che non risultano delibere in corso per nuovi lavori straordinari. Sono stati tuttavia eseguiti alcuni interventi negli anni precedenti, necessari per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del Centro Commerciale e specifica che nessun importo relativo a tali lavori è stato addebitato ai consorziati. Segnala che i locali **** Omissis **** non sono stati inseriti nel rinnovo del CPI, poiché non adeguati con impianto di rilevazione fumi. In caso di futura apertura, l'acquirente dovrà sostenere gli interventi tecnici di adeguamento necessari per la piena utilizzabilità del locale.

Per una più puntuale ricostruzione dei vincoli e degli oneri consortili, nonché delle modalità di gestione e ripartizione delle spese comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni. Gli importi sopra indicati dovranno essere verificati e aggiornati dall'Amministratore al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 2

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 31, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco.

Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni ’90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L’intervento ricadeva nel sub comparto “C” del Piano di Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell’attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 31, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d’arredo per il bagno e articoli affini).

I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini..
Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore.

Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 23/07/2026 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 23/05/2025, 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 in atti e dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari risulta che la proprietà del magazzino, censito al NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp.747, sub 31, appartiene alla società **** Omissis ****, legali rapp.ti **** Omissis ****, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, repertorio n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, da parte del **** Omissis ****.
L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2021, Rep. n. 246, Trascrizione del 30/06/2021, Reg. gen. 6732, Reg. part. 5276, 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 alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

CONFINI

I magazzini/deposito, ubicati al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso e serviti da due rampe carrabili (sub 75). Il magazzino/deposito individuato al sub 31 è provvisto di soppalco realizzato con struttura metallica accessibile attraverso una scala interna. Sul soppalco è stata ricavata un'apertura utilizzata come accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 32), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Sul lato opposto, il magazzino confina con il locale (sub 30), appartenente a diversa proprietà.
Il fabbricato principale ha i quattro affacci liberi, con percorsi e parcheggi tutt'intorno. Il lotto individuato al mappale 747, di forma rettangolare irregolare, confina a nord-est con la principale via Antonio Segni (S.S. 389), a sud-ovest con la via Don Giovanni Bosco, a sud-est con via Biscollai e, l'altro fronte a nord-ovest si affaccia su strada di collegamento tra i due assi principali, di accesso al parcheggio al piano terra, al confine con mappale 2446, scuola elementare "Biscollai".
Il fabbricato, Centro Commerciale "Centro Città", risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	90,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	4,50 m	seminterrato
Soppalco praticabile	45,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,30 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**147,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**147,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro, fabbricato censito al Foglio 43, mappale 747 del NCEU del Comune di Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati.
I magazzini/depositi, ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il livello seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale.

Il magazzino individuato al sub 31, della superficie di 90 mq, è dotato di un soppalco realizzato con struttura

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

metallica in ferro e pavimentazione in legno, della superficie di 45 mq, accessibile tramite scala metallica interna. Sul soppalco è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 32), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti.
Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) con presenza di beni mobili stoccati, costituiti da materiali e prodotti in giacenza (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini).
L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe una perdita di funzionalità e conseguente perdita di valore del bene.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo il 29/11/2024 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 **23/12/1991** al **19/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Piano seminterrato
Dal **19/03/1992** al **04/12/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Piano seminterrato
Dal **04/12/1998** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 91 Rendita € 413,58 Piano seminterrato
Dal **21/12/2009** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 91 Rendita € 413,58 Piano seminterrato
Dal **10/09/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 91 Rendita € 413,58 Piano seminterrato
Dal **09/11/2015** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 91 Superficie catastale 98 mq Rendita € 413,58 Piano seminterrato

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	747	31	1	C2	4	91	98 mq	413,58 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile (p.lla 747) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:2000. Gli ultimi Elaborati Planimetrici del piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo, sono stati presentati il 09/11/2020 prot. n. NU0049892, in scala 1:500; la Planimetria Catastale del sub 31 in scala 1:200 è del 19/03/1992 (ultima planimetria in atti).
Dall'esame della documentazione catastale acquisita risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti, per quanto riguarda consistenza, distribuzione interna e sagoma dell'unità immobiliare. Si rileva tuttavia la presenza del soppalco non riportato nella planimetria catastale del 19/03/1992, pur risultando presente negli elaborati progettuali dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia n. 119/2010), verosimilmente in quanto in tale occasione non è stato presentato aggiornamento catastale. Risulta inoltre presente un'apertura di collegamento tra i soppalchi dei due magazzini attigui, sub 31 e sub 32, entrambi di proprietà della società esecutata, non rappresentata negli elaborati progettuali né nelle planimetrie catastali. Tali difformità non rilevanti sono eventualmente regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; alla data del pignoramento risulta congruenza tra i soggetti esecutati e i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

PATTI

Alla data del primo accesso del 29/11/2024 l'intero compendio pignorato (magazzini sub. 31, 32, 39, 40 e locale commerciale sub. 53) risulta occupato dalla società conduttrice **** Omissis **** in forza di valido contratto di locazione commerciale regolarmente in corso, con scadenza contrattuale al 01/04/2030 (salvo rinnovo tacito, disdetta o recesso anticipato secondo le modalità sopra descritte). I relativi canoni sono oggetto di pignoramento presso terzi ed assegnazione giudiziale a favore dei creditori della procedura, come da Ordinanza n. 147/2024.

STATO CONSERVATIVO

I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 31, di 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, esteso per circa 45 mq. L'accesso avviene mediante scala interna in metallo. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco; sul piano superiore è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 32), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini).

Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato.
L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti.
Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti.
L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica.

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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

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

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificata come magazzino/deposito, subalterno 31, sito al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", risulta servita dai seguenti beni comuni non censibili: galleria centrale P1 (sub 75), comprensiva dei vani scala interni A e C, scala esterna, servizi e rampe di accesso al piano interrato (sub 75); galleria centrale Psemint. (sub 36) con vani tecnici e montacarichi; locali tecnici P1 (sub 61); cortile/piazzale P1 (sub 77) con ingresso da via Don Bosco e cortile/piazzale PT (sub 84) con ingresso da via Antonio Segni (S.S. 389), destinati alla circolazione e alla sosta operativa dei locali commerciali. All'esterno, sui piazzali, sono presenti parcheggi pubblici e aree di sosta operativa, funzionali alle attività del centro commerciale. Copertura P3 (sub 76) con impianto fotovoltaico. Al P1 i 5 locali commerciali attigui (subb. 72, 73, 44, 45 e 46) risultano in comproprietà tra i proprietari presenti nella struttura che costituiscono il Consorzio.

Per quanto riguarda la gestione delle utenze, si rileva che le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche dei locali commerciali sono invece gestite autonomamente dai singoli proprietari, mediante contatore individuale dedicato.

Per una più puntuale ricostruzione delle modalità di gestione delle utenze e degli impianti comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle relative forniture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti e della documentazione acquisita non risulta l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati. 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.
Il magazzino/deposito (sub 31) è posto al piano seminterrato con accesso da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, di 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro e pavimentazione in legno, esteso per circa 45 mq, accessibile tramite scala metallica interna. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso per complessi commerciali nella zona:
- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione fabbricato: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: media ml 3,50 e ml 4,50 al piano seminterrato;
- Strutture verticali: muri divisori interni in forati di cm 8x15x30, forati di cm 12x30x30 e pareti in cartongesso;
- Solai: in piano in c.a. dello spessore di cm 50;
- Copertura: piana di cls e copertura galleria curva con struttura metallica e superfici vetrate;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in battuto di cemento;
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetro;
- Scale: vani scala in muratura con rivestimento in gres; vano scala galleria centrale in ferro;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia e canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO SEGNI (S.S. 389) - C/O CENTRO COMMERCIALE "CENTRO CITTÀ", 08100, PIANO SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali risulta che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2024.
Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente. Il canone pattuito è pari ad € 24.000,00 annui oltre all'assunzione, da parte della conduttrice, delle spese di gestione e delle spese consortili.
Il contratto è stato redatto, confermato e sottoscritto in Nuoro in data 01/04/2024, tra la parte locatrice **** Omissis **** in liquidazione (debitore esecutato), con sede in Nuoro, Loc. Biscollai n. 39, Centro Commerciale, in persona dei liquidatori **** Omissis **** e la parte conduttrice **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore **** Omissis ****.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il compendio locato comprende: locale commerciale sub. 53 (piano primo), magazzini sub. 31, 32, 39 e 40 (piano seminterrato). La società conduttrice utilizza gli spazi per attività commerciale coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
I canoni di locazione sono stati oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti della società **** Omissis ****, quale terzo pignorato. Con Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 del 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le somme dovute dal terzo pignorato in forza del contratto di locazione fossero versate direttamente ai creditori procedenti, prioritariamente a **** Omissis **** e, successivamente, al **** Omissis ****, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

Alla data del sopralluogo e delle operazioni peritali (29/11/2024), l'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 01/04/2024.
Si evidenzia che tale contratto è stato stipulato successivamente:
- alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30/06/2021);
- alla sospensione della procedura (04/11/2021);
- alla riassunzione della procedura (18/07/2023).
Questi elementi sono rilevanti ai fini dell'art. 2923 c.c., che disciplina l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato in pendenza di procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente.
- Durata: 6 anni, dal 01/04/2024 al 01/04/2030, con rinnovo tacito automatico alla prima scadenza per pari periodo, salvo disdetta della parte locatrice da comunicarsi almeno 12 mesi prima (con indennità ex artt. 34 e 27 L. 392/78) ovvero recesso anticipato della parte conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi (clausola di recesso libero, art. 27, 7° comma, L. 392/78).
- Canone annuo: € 24.000,00 (€ 2.000,00 mensili anticipati, entro il giorno 10 di ciascun mese), esente IVA ai sensi dell'art. 10.08 D.P.R. 633/72, con aggiornamento ISTAT a decorrere dal terzo anno di locazione.
- Deposito cauzionale: € 4.000,00 (pari a due mensilità).
- Destinazione d'uso pattuita: attività di vendita diretta al pubblico di sanitari, piastrelle, rubinetteria, accessori per arredo bagno e cucina, tinte per interni ed esterni ed altre attività rientranti nell'oggetto sociale della conduttrice, nel rispetto dei vincoli consortili.
- Facoltà di sublocazione: la parte conduttrice **** Omissis **** può sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi i locali ad uso magazzino, o parte di essi.
- Uso gratuito residuo del locatore: la parte conduttrice cede in uso gratuito alla parte locatrice **** Omissis **** un magazzino (sub 40) per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula.
- Spese: a carico della conduttrice **** Omissis **** tutte le spese di gestione (utenze) e quelle consortili dovute al Consorzio Centro Città, oltre alle riparazioni ordinarie ex artt. 1576-1609 c.c.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1991** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sau Antonino	23/12/1991	159349	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	15/01/1992	550	441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/09/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cristina Puligheddu	10/09/2010	1542/1168	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	21/09/2010	10394	6970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione ipocatastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
In particolare: con atto di compravendita rogato dal Notaio A. Sau di Nuoro in data 23 dicembre 1991, rep. n. 159349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15 gennaio 1992, il **** Omissis **** acquistava dalla **** Omissis **** il complesso immobiliare sito in località Biscollai, edificato su area denominata "Sub Comparto C" (12 locali ad uso magazzino al piano interrato e l'intero piano terra ad uso commerciale, aree esterne per parcheggi, viabilità e verde);

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, rep. n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, la società **** Omissis **** acquistava dal **** Omissis **** gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb.31, 32, 39, 40 e 53, dei quali risulta tuttora proprietaria.
Dalla documentazione notarile esaminata risultano richiamati i diversi atti notarili dei contratti di locazione finanziaria stipulati negli anni precedenti, confermati dall'elenco sintetico delle formalità dell'ispezione ipotecaria del 29/05/2025, in virtù dei quali si giunge alla presente compravendita, con relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, descritti nella Certificazione Notarile, Notaio V. Pistilli, allegata.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 13/03/1999
  Reg. gen. 1805 - Reg. part. 322
  Quota: 1/1
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Marinelli Maurizio
  Data: 10/03/1999
  N° repertorio: 13075
  Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 616 del 19/07/1999 (Erogazione a saldo); 2. Comunicazione n. 1275 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 03/09/2015
  Reg. gen. 7309 - Reg. part. 763
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: Puggioni Marco
  Data: 31/08/2015
  N° repertorio: 124/97

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Nuoro il 24/05/2021
  Reg. gen. 5209 - Reg. part. 543
  Quota: 1/1
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.968,54
  Data: 01/04/2021
  N° repertorio: 193
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Modena il 07/06/2023
  Reg. gen. 6775 - Reg. part. 479
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 18.131,03
  N° repertorio: 1817/2023
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Forlì il 17/10/2024
  Reg. gen. 11697 - Reg. part. 981
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.459,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.707,78
  Spese: € 1.513,93
  Interessi: € 1.237,53
  Data: 24/02/2024
  N° repertorio: 1062/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pordenone il 25/02/2025
  Reg. gen. 1880 - Reg. part. 209
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.431,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.715,07
  Data: 12/03/2024
  N° repertorio: 484/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a Nuoro il 30/06/2021
  Reg. gen. 6732 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di Pignoramento immobiliare sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

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.

Dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari di Nuoro, risultano altre 3 formalità successive all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 30/06/2021, Reg. part. 5276 e Reg. gen. 6732, quali:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Modena, iscrizione del 07/06/2023, Reg. part. 479 e Reg. gen. 6775;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Forlì, iscrizione del 17/10/2024, Reg. part. 981 e Reg. gen. 11697;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Pordenone, iscrizione del 25/02/2025, Reg. part. 209 e Reg. gen. 1880.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro.
Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata.
Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.»
Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi).
Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici.
Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna.
Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (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 risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 35950 è stata reperita la seguente documentazione:
- Titoli abilitativi originari (1990–1992):
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro risulta che il compendio immobiliare denominato Centro Commerciale "Centro Città", sito in località Biscollai nel territorio comunale di Nuoro, ricade nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", destinato a servizi e attività commerciali. L'area è individuata al Foglio catastale 43, mappale 747 (subalterni vari).
La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis ****, a seguito di Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Nuoro e la ditta proprietaria e di regolare iter amministrativo comprensivo dei pareri tecnici, sanitari e urbanistici previsti dalla normativa vigente.
Il progetto, redatto dall'**** Omissis ****, prevedeva la realizzazione di un complesso commerciale al dettaglio con le seguenti principali caratteristiche: superficie lotto 9.586 m^2, superficie coperta 3.776 m^2 (= 40% consentito), volume fuori terra circa 20.900 m^3, altezza massima 7,70 m, distanze 13 m dai confini, 6 m dalla viabilità, destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", impianti previsti di riscaldamento, ascensore, rete idrica e fognaria collegata al P.d.L. "C5", con conformità alle norme tecniche (L. 373/1976, L. 1086/1971, L. 319/1976, L. 615/1966). Il progetto ottenne tutti i pareri favorevoli necessari (Ufficiale Sanitario, Commissione Edilizia, Assessorato Regionale Urbanistica) e successivamente alla concessione edilizia sono stati rilasciati:
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 (lavori di variante interna alla C.E. n. 223/1990);
- Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992 (collaudo statico del 02/04/1992).

- Modifiche interne del centro commerciale (1991–2010):
Nel corso degli anni successivi alla costruzione, il Centro Commerciale ha subito numerose modifiche interne dovute a esigenze commerciali, frazionamenti e accorpamenti dei locali, ridefinizione delle superfici e delle quote di proprietà. Come dichiarato nella Relazione Tecnica Illustrativa del 26/04/2010, tali modifiche hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dei locali, senza alterare la sagoma dell'edificio, volumetrie, altezze e destinazioni d'uso originarie. Le opere interne realizzate nel tempo non erano state oggetto di titoli edilizi specifici. Dall'analisi della documentazione reperita non risultano presenti opere abusive esterne, né incrementi volumetrici.
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010:
Nel 2010 la società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, ha presentato domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne eseguite negli anni. La richiesta, presentata il 30/09/2010, riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni del Centro Commerciale "Centro Città", foglio

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

43, mappale 747. L'ufficio tecnico ha verificato la conformità delle opere ai regolamenti edilizi e igienico sanitari, l'assenza di incrementi volumetrici o modifiche esterne, la collocazione dell'immobile nella perimetrazione HG1 del P.A.I., senza interferenze con le opere interne e il pagamento della sanzione amministrativa. Con Autorizzazione Edilizia n. 119 del 22/10/2010, si autorizza il mantenimento delle opere interne realizzate, consistenti nella nuova distribuzione degli spazi interni, confermando che la sanzione amministrativa ha effetto liberatorio e specifica che l'autorizzazione è rilasciata "salvo diritti di terzi" e secondo gli elaborati grafici depositati. Una successiva comunicazione (prot. 27994 del 03/10/2010) ribadisce che, a seguito del pagamento della sanzione, non verranno rilasciati ulteriori atti, essendo la regolarizzazione perfezionata.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come magazzino/deposito – subalterno 31, posta al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", ricade all'interno del complesso edilizio sopradescritto realizzato con Concessione Edilizia n. 223/1990. Risulta poi che le modifiche interne eseguite nel tempo all'interno del centro commerciale sono state integralmente regolarizzate mediante l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119 del 22/10/2010, che ha autorizzato il mantenimento della nuova distribuzione degli spazi interni, senza riscontrare incrementi volumetrici o difformità esterne. Allo stato attuale, l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

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.

Stato urbanistico-edilizio attuale:
Dalla documentazione esaminata emerge che l'edificio è stato regolarmente autorizzato e costruito tra il 1990 e il 1992, le modifiche interne eseguite negli anni sono state regolarizzate con l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010, non risultano incrementi volumetrici, modifiche esterne o variazioni di destinazione d'uso, le opere interne sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi. Alla luce della documentazione esaminata, il magazzino/deposito sub 31 risulta conforme alla pratica edilizia vigente.
Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico-fognario), non essendo state oggetto dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010) che riguardava esclusivamente modifiche interne, né ulteriori documenti impiantistici successivi alla costruzione originaria.
I magazzini/depositi, in considerazione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 587,46

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore del Consorzio "Centro Città" emerge che l'unità immobiliare sub 31 è gravata da obblighi consortili connessi alla partecipazione al Consorzio stesso, obblighi che permangono in capo all'acquirente del bene.
Obblighi consortili: l'eventuale acquirente del locale dovrà obbligatoriamente aderire al Consorzio, qualora intenda esercitare un'attività nel locale; in caso di locazione, l'obbligo di adesione ricade sugli affittuari, salvo scelta del proprietario di aderire personalmente e risponderne direttamente. Tali obblighi derivano dall'appartenenza al Consorzio e dalla gestione delle parti comuni del Centro Commerciale.
L'importo di € 587,46 (importo al netto IVA), rappresenta il costo annuale di gestione delle parti comuni (spese consortili) riferibile al magazzino oggetto di stima. La società **** Omissis ****, attuale proprietaria, presenta una situazione debitoria complessiva pari a € 32.540,18 (IVA inclusa), relativo a spese consortili pregresse, debito che ha originato la presente procedura esecutiva immobiliare. Per le spese del 1°, 2° e 3° trimestre 2026, è previsto l'importo di € 7.077,15 (IVA inclusa), spese non ancora fatturate. Questi importi rappresentano il totale delle spese consortili maturate nell'anno in corso e negli esercizi precedenti. Tale debito rimane in capo all'attuale proprietario e non si trasferisce all'acquirente, che sarà invece tenuto al pagamento delle spese consortili future, secondo i criteri di riparto vigenti.

L'Amministratore riferisce che non risultano delibere in corso per nuovi lavori straordinari. Sono stati tuttavia eseguiti alcuni interventi negli anni precedenti, necessari per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del Centro Commerciale e specifica che nessun importo relativo a tali lavori è stato addebitato ai consorziati. Segnala che i locali **** Omissis **** non sono stati inseriti nel rinnovo del CPI, poiché non adeguati con impianto di rilevazione fumi. In caso di futura apertura, l'acquirente dovrà sostenere gli interventi tecnici di adeguamento necessari per la piena utilizzabilità del locale.

Per una più puntuale ricostruzione dei vincoli e degli oneri consortili, nonché delle modalità di gestione e ripartizione delle spese comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni. Gli importi sopra indicati dovranno essere verificati e aggiornati dall'Amministratore al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 3

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 32, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco.

Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni ’90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L’intervento ricadeva nel sub comparto “C” del Piano di Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell’attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di soppalco di circa 90 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d’arredo per il bagno e articoli affini).

I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini..
Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore.

Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 23/07/2026 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 23/05/2025, 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 in atti e dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari risulta che la proprietà del magazzino, censito al NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp.747, sub 32, appartiene alla società **** Omissis ****, legali rapp.ti **** Omissis ****, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, repertorio n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, da parte del **** Omissis ****.
L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2021, Rep. n. 246, Trascrizione del 30/06/2021, Reg. gen. 6732, Reg. part. 5276, 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 alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

CONFINI

I magazzini/deposito, ubicati al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso e serviti da due rampe carrabili (sub 75). Il magazzino/deposito individuato al sub 32 è provvisto di soppalco realizzato con struttura metallica accessibile attraverso una scala interna. Sul soppalco è stata ricavata un'apertura utilizzata come accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 31), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Sul lato opposto, il magazzino confina con il locale (sub 39), anch'esso di proprietà della società esecutata.
Il fabbricato principale ha i quattro affacci liberi, con percorsi e parcheggi tutt'intorno. Il lotto individuato al mappale 747, di forma rettangolare irregolare, confina a nord-est con la principale via Antonio Segni (S.S. 389), a sud-ovest con la via Don Giovanni Bosco, a sud-est con via Biscollai e, l'altro fronte a nord-ovest si affaccia su strada di collegamento tra i due assi principali, di accesso al parcheggio al piano terra, al confine con mappale 2446, scuola elementare "Biscollai".
Il fabbricato, Centro Commerciale "Centro Città", risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	183,28 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	4,50 m	seminterrato
Soppalco praticabile	92,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,30 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**291,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**291,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro, fabbricato censito al Foglio 43, mappale 747 del NCEU del Comune di Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati.
I magazzini/depositi, ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il livello seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale.

Il magazzino individuato al sub 32, della superficie di circa 185 mq, è dotato di un soppalco realizzato con struttura metallica in ferro e pavimentazione in legno, della superficie di circa 90 mq, accessibile tramite scala metallica interna. Sul soppalco è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al soppalco del magazzino

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

attiguo (sub 31), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti.
Il locale è servito da due ingressi carrabili sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) con presenza di beni mobili stoccati, costituiti da materiali e prodotti in giacenza (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini).
L'unità immobiliare presenta caratteristiche tali da renderla agevolmente frazionabile, con la possibilità di ottenere due magazzini autonomi, simili e di analoga superficie, ciascuno con proprio accesso carrabile indipendente.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo il 29/11/2024 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 **23/12/1991** al **19/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Piano seminterrato
Dal **19/03/1992** al **04/12/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Piano seminterrato
Dal **04/12/1998** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 185 Rendita € 840,79 Piano seminterrato
Dal **21/12/2009** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 185 Rendita € 840,79 Piano seminterrato
Dal **10/09/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 185 Rendita € 840,79 Piano seminterrato
Dal **09/11/2015** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 185 Superficie catastale 196 mq Rendita € 840,79 Piano seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

23/07/26.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	747	32	1	C2	4	185	196 mq	840,79 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile (p.lla 747) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:2000. Gli ultimi Elaborati Planimetrici del piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo, sono stati presentati il 09/11/2020 prot. n. NU0049892, in scala 1:500; la Planimetria Catastale del sub 32 in scala 1:200 è del 19/03/1992 (ultima planimetria in atti).
Dall'esame della documentazione catastale acquisita risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti, per quanto riguarda consistenza, distribuzione interna e sagoma dell'unità immobiliare. Si rileva tuttavia la presenza del soppalco non riportato nella planimetria catastale del 19/03/1992, pur risultando presente negli elaborati progettuali dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia n. 119/2010), verosimilmente in quanto in tale occasione non è stato presentato aggiornamento catastale. Risulta inoltre presente un'apertura di collegamento tra i soppalchi dei due magazzini attigui, sub 31 e sub 32, entrambi di proprietà della società esecutata, non rappresentata negli elaborati progettuali né nelle planimetrie catastali. Tali difformità non rilevanti sono eventualmente regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; alla data del pignoramento risulta congruenza tra i soggetti esecutati e i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del primo accesso del 29/11/2024 l'intero compendio pignorato (magazzini sub. 31, 32, 39, 40 e locale commerciale sub. 53) risulta occupato dalla società conduttrice **** Omissis **** in forza di valido

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

contratto di locazione commerciale regolarmente in corso, con scadenza contrattuale al 01/04/2030 (salvo rinnovo tacito, disdetta o recesso anticipato secondo le modalità sopra descritte). I relativi canoni sono oggetto di pignoramento presso terzi ed assegnazione giudiziale a favore dei creditori della procedura, come da Ordinanza n. 147/2024.

STATO CONSERVATIVO

I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, esteso per circa 90 mq. L'accesso avviene mediante scala interna in metallo. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco; sul piano superiore è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 31), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Il locale è servito da due ingressi carrabili sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini).

Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato.
L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti.
Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti.
L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica.

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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificata come magazzino/deposito, subalterno 32, sito al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", risulta servita dai seguenti beni comuni non censibili: galleria centrale P1 (sub 75), comprensiva dei vani scala interni A e C, scala esterna, servizi e rampe di accesso al piano interrato (sub 75); galleria centrale Psemint. (sub 36) con vani tecnici e montacarichi; locali tecnici P1 (sub 61); cortile/piazzale P1 (sub 77) con ingresso da via Don Bosco e cortile/piazzale PT (sub 84) con ingresso da via Antonio Segni (S.S. 389), destinati alla circolazione e alla sosta operativa dei locali commerciali. All'esterno, sui piazzali, sono presenti parcheggi pubblici e aree di sosta operativa, funzionali alle attività del centro commerciale. Copertura P3 (sub 76) con impianto fotovoltaico. Al P1 i 5 locali commerciali attigui (subb. 72, 73, 44, 45 e 46) risultano in comproprietà tra i proprietari presenti nella struttura che costituiscono il Consorzio.

Per quanto riguarda la gestione delle utenze, si rileva che le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche dei locali commerciali sono invece gestite autonomamente dai singoli proprietari, mediante contatore individuale dedicato.

Per una più puntuale ricostruzione delle modalità di gestione delle utenze e degli impianti comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle relative forniture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti e della documentazione acquisita non risulta l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati. 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.
Il magazzino/deposito (sub 32) è posto al piano seminterrato con accesso da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, di circa 185 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro e pavimentazione in legno, esteso per circa 90 mq, accessibile tramite scala metallica interna. Il locale è servito da due ingressi carrabili sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso per complessi commerciali nella zona:

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione fabbricato: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: media ml 3,50 e ml 4,50 al piano seminterrato;
- Strutture verticali: muri divisori interni in forati di cm 8x15x30, forati di cm 12x30x30 e pareti in cartongesso;
- Solai: in piano in c.a. dello spessore di cm 50;
- Copertura: piana di cls e copertura galleria curva con struttura metallica e superfici vetrate;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in battuto di cemento;
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetro;
- Scale: vani scala in muratura con rivestimento in gres; vano scala galleria centrale in ferro;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia e canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO SEGNI (S.S. 389) - C/O CENTRO COMMERCIALE "CENTRO CITTÀ", 08100, PIANO SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali risulta che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2024.
Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente. Il canone pattuito è pari ad € 24.000,00 annui oltre all'assunzione, da parte della conduttrice, delle spese di gestione e delle spese consortili.
Il contratto è stato redatto, confermato e sottoscritto in Nuoro in data 01/04/2024, tra la parte locatrice **** Omissis **** in liquidazione (debitore esecutato), con sede in Nuoro, Loc. Biscollai n. 39, Centro Commerciale, in persona dei liquidatori **** Omissis **** e la parte conduttrice **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore **** Omissis ****.
Il compendio locato comprende: locale commerciale sub. 53 (piano primo), magazzini sub. 31, 32, 39 e 40 (piano seminterrato). La società conduttrice utilizza gli spazi per attività commerciale coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
I canoni di locazione sono stati oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti della società **** Omissis

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

****, quale terzo pignorato. Con Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 del 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le somme dovute dal terzo pignorato in forza del contratto di locazione fossero versate direttamente ai creditori procedenti, prioritariamente a **** Omissis **** e, successivamente, al **** Omissis ****, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

Alla data del sopralluogo e delle operazioni peritali (29/11/2024), l'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 01/04/2024.
Si evidenzia che tale contratto è stato stipulato successivamente:
- alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30/06/2021);
- alla sospensione della procedura (04/11/2021);
- alla riassunzione della procedura (18/07/2023).
Questi elementi sono rilevanti ai fini dell'art. 2923 c.c., che disciplina l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato in pendenza di procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente.
- Durata: 6 anni, dal 01/04/2024 al 01/04/2030, con rinnovo tacito automatico alla prima scadenza per pari periodo, salvo disdetta della parte locatrice da comunicarsi almeno 12 mesi prima (con indennità ex artt. 34 e 27 L. 392/78) ovvero recesso anticipato della parte conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi (clausola di recesso libero, art. 27, 7° comma, L. 392/78).
- Canone annuo: € 24.000,00 (€ 2.000,00 mensili anticipati, entro il giorno 10 di ciascun mese), esente IVA ai sensi dell'art. 10.08 D.P.R. 633/72, con aggiornamento ISTAT a decorrere dal terzo anno di locazione.
- Deposito cauzionale: € 4.000,00 (pari a due mensilità).
- Destinazione d'uso pattuita: attività di vendita diretta al pubblico di sanitari, piastrelle, rubinetteria, accessori per arredo bagno e cucina, tinte per interni ed esterni ed altre attività rientranti nell'oggetto sociale della conduttrice, nel rispetto dei vincoli consortili.
- Facoltà di sublocazione: la parte conduttrice **** Omissis **** può sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi i locali ad uso magazzino, o parte di essi.
- Uso gratuito residuo del locatore: la parte conduttrice cede in uso gratuito alla parte locatrice **** Omissis **** un magazzino (sub 40) per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula.
- Spese: a carico della conduttrice **** Omissis **** tutte le spese di gestione (utenze) e quelle consortili dovute al Consorzio Centro Città, oltre alle riparazioni ordinarie ex artt. 1576-1609 c.c.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1991** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sau Antonino	23/12/1991	159349	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	15/01/1992	550	441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/09/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cristina Puligheddu	10/09/2010	1542/1168	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	21/09/2010	10394	6970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione ipocatastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
In particolare: con atto di compravendita rogato dal Notaio A. Sau di Nuoro in data 23 dicembre 1991, rep. n. 159349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15 gennaio 1992, il **** Omissis **** acquistava dalla **** Omissis **** il complesso immobiliare sito in località Biscollai, edificato su area denominata "Sub Comparto C" (12 locali ad uso magazzino al piano interrato e l'intero piano terra ad uso commerciale, aree esterne per parcheggi, viabilità e verde);

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, rep. n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, la società **** Omissis **** acquistava dal **** Omissis **** gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb.31, 32, 39, 40 e 53, dei quali risulta tuttora proprietaria.
Dalla documentazione notarile esaminata risultano richiamati i diversi atti notarili dei contratti di locazione finanziaria stipulati negli anni precedenti, confermati dall'elenco sintetico delle formalità dell'ispezione ipotecaria del 29/05/2025, in virtù dei quali si giunge alla presente compravendita, con relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, descritti nella Certificazione Notarile, Notaio V. Pistilli, allegata.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 12/04/2012
  Reg. gen. 3472 - Reg. part. 288
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 260.000,00
  Percentuale interessi: 8,525 %
  Rogante: Puligheddu Cristina
  Data: 11/04/2012
  N° repertorio: 2918/2147
  Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 32 e 53. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 471 del 04/06/2012 (Atto di utilizzo di mutuo), Reg. part. 471, Reg. gen. 4976; 2. Comunicazione n. 896 del 01/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 20/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 03/09/2015
  Reg. gen. 7309 - Reg. part. 763
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Capitale: € 300.000,00
Rogante: Puggioni Marco
Data: 31/08/2015
N° repertorio: 124/97
Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Nuoro il 24/05/2021
  Reg. gen. 5209 - Reg. part. 543
  Quota: 1/1
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.968,54
  Data: 01/04/2021
  N° repertorio: 193
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Modena il 07/06/2023
  Reg. gen. 6775 - Reg. part. 479
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 18.131,03
  N° repertorio: 1817/2023
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Forlì il 17/10/2024
  Reg. gen. 11697 - Reg. part. 981
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.459,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.707,78
  Spese: € 1.513,93
  Interessi: € 1.237,53
  Data: 24/02/2024
  N° repertorio: 1062/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pordenone il 25/02/2025
  Reg. gen. 1880 - Reg. part. 209
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.431,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.715,07

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Data: 12/03/2024
N° repertorio: 484/2024
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a Nuoro il 30/06/2021
  Reg. gen. 6732 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di Pignoramento immobiliare sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

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.

Dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari di Nuoro, risultano altre 3 formalità successive all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 30/06/2021, Reg. part. 5276 e Reg. gen. 6732, quali:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Modena, iscrizione del 07/06/2023, Reg. part. 479 e Reg. gen. 6775;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Forlì, iscrizione del 17/10/2024, Reg. part. 981 e Reg. gen. 11697;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Pordenone, iscrizione del 25/02/2025, Reg. part. 209 e Reg. gen. 1880.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro.
Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata.
Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.»
Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi).
Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici.
Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna.
Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (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 risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 35950 è stata reperita la seguente documentazione:
- Titoli abilitativi originari (1990–1992):
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro risulta che il compendio immobiliare denominato Centro Commerciale "Centro Città", sito in località Biscollai nel territorio comunale di Nuoro, ricade nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", destinato a servizi e attività commerciali. L'area è individuata al Foglio catastale 43, mappale 747 (subalterni vari).
La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis ****, a seguito di Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Nuoro e la ditta proprietaria e di regolare iter amministrativo comprensivo dei pareri tecnici, sanitari e urbanistici previsti dalla normativa vigente.
Il progetto, redatto dall'**** Omissis ****, prevedeva la realizzazione di un complesso commerciale al dettaglio con le seguenti principali caratteristiche: superficie lotto 9.586 m^2, superficie coperta 3.776 m^2 (= 40% consentito), volume fuori terra circa 20.900 m^3, altezza massima 7,70 m, distanze 13 m dai confini, 6 m dalla viabilità, destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", impianti previsti di riscaldamento, ascensore, rete idrica e fognaria collegata al P.d.L. "C5", con conformità alle norme tecniche (L. 373/1976, L. 1086/1971, L. 319/1976, L. 615/1966). Il progetto ottenne tutti i pareri favorevoli necessari (Ufficiale Sanitario, Commissione Edilizia, Assessorato Regionale Urbanistica) e successivamente alla concessione edilizia sono stati rilasciati:
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 (lavori di variante interna alla C.E. n. 223/1990);
- Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992 (collaudo statico del 02/04/1992).

- Modifiche interne del centro commerciale (1991–2010):
Nel corso degli anni successivi alla costruzione, il Centro Commerciale ha subito numerose modifiche interne dovute a esigenze commerciali, frazionamenti e accorpamenti dei locali, ridefinizione delle superfici e delle quote di proprietà. Come dichiarato nella Relazione Tecnica Illustrativa del 26/04/2010, tali modifiche hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dei locali, senza alterare la sagoma dell'edificio, volumetrie, altezze e destinazioni d'uso originarie. Le opere interne realizzate nel tempo non erano state oggetto di titoli edilizi specifici. Dall'analisi della documentazione reperita non risultano presenti opere abusive esterne, né

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

incrementi volumetrici.
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010:
Nel 2010 la società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, ha presentato domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne eseguite negli anni. La richiesta, presentata il 30/09/2010, riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni del Centro Commerciale "Centro Città", foglio 43, mappale 747. L'ufficio tecnico ha verificato la conformità delle opere ai regolamenti edilizi e igienico sanitari, l'assenza di incrementi volumetrici o modifiche esterne, la collocazione dell'immobile nella perimetrazione HG1 del P.A.I., senza interferenze con le opere interne e il pagamento della sanzione amministrativa. Con Autorizzazione Edilizia n. 119 del 22/10/2010, si autorizza il mantenimento delle opere interne realizzate, consistenti nella nuova distribuzione degli spazi interni, confermando che la sanzione amministrativa ha effetto liberatorio e specifica che l'autorizzazione è rilasciata "salvo diritti di terzi" e secondo gli elaborati grafici depositati. Una successiva comunicazione (prot. 27994 del 03/10/2010) ribadisce che, a seguito del pagamento della sanzione, non verranno rilasciati ulteriori atti, essendo la regolarizzazione perfezionata.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come magazzino/deposito – subalterno 32, posta al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", ricade all'interno del complesso edilizio sopradescritto realizzato con Concessione Edilizia n. 223/1990. Risulta poi che le modifiche interne eseguite nel tempo all'interno del centro commerciale sono state integralmente regolarizzate mediante l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119 del 22/10/2010, che ha autorizzato il mantenimento della nuova distribuzione degli spazi interni, senza riscontrare incrementi volumetrici o difformità esterne. Allo stato attuale, l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

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.

Stato urbanistico-edilizio attuale:
Dalla documentazione esaminata emerge che l'edificio è stato regolarmente autorizzato e costruito tra il 1990 e il 1992, le modifiche interne eseguite negli anni sono state regolarizzate con l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010, non risultano incrementi volumetrici, modifiche esterne o variazioni di destinazione d'uso, le opere interne sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi. Alla luce della documentazione esaminata, il magazzino/deposito sub 32 risulta conforme alla pratica edilizia vigente.
Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico-fognario), non essendo state oggetto dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010) che riguardava esclusivamente modifiche interne, né ulteriori documenti impiantistici successivi alla costruzione originaria.
I magazzini/depositi, in considerazione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa vigente.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.195,50

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore del Consorzio "Centro Città" emerge che l'unità immobiliare sub 32 è gravata da obblighi consortili connessi alla partecipazione al Consorzio stesso, obblighi che permangono in capo all'acquirente del bene.
Obblighi consortili: l'eventuale acquirente del locale dovrà obbligatoriamente aderire al Consorzio, qualora intenda esercitare un'attività nel locale; in caso di locazione, l'obbligo di adesione ricade sugli affittuari, salvo scelta del proprietario di aderire personalmente e risponderne direttamente. Tali obblighi derivano dall'appartenenza al Consorzio e dalla gestione delle parti comuni del Centro Commerciale.
L'importo di € 1.195,50 (importo al netto IVA), rappresenta il costo annuale di gestione delle parti comuni (spese consortili) riferibile al magazzino oggetto di stima. La società **** Omissis ****, attuale proprietaria, presenta una situazione debitoria complessiva pari a € 32.540,18 (IVA inclusa), relativo a spese consortili pregresse, debito che ha originato la presente procedura esecutiva immobiliare. Per le spese del 1°, 2° e 3° trimestre 2026, è previsto l'importo di € 7.077,15 (IVA inclusa), spese non ancora fatturate. Questi importi rappresentano il totale delle spese consortili maturate nell'anno in corso e negli esercizi precedenti. Tale debito rimane in capo all'attuale proprietario e non si trasferisce all'acquirente, che sarà invece tenuto al pagamento delle spese consortili future, secondo i criteri di riparto vigenti.

L'Amministratore riferisce che non risultano delibere in corso per nuovi lavori straordinari. Sono stati tuttavia eseguiti alcuni interventi negli anni precedenti, necessari per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del Centro Commerciale e specifica che nessun importo relativo a tali lavori è stato addebitato ai consorziati. Segnala che i locali **** Omissis **** non sono stati inseriti nel rinnovo del CPI, poiché non adeguati con impianto di rilevazione fumi. In caso di futura apertura, l'acquirente dovrà sostenere gli interventi tecnici di adeguamento necessari per la piena utilizzabilità del locale.

Per una più puntuale ricostruzione dei vincoli e degli oneri consortili, nonché delle modalità di gestione e ripartizione delle spese comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni. Gli importi sopra indicati dovranno essere verificati e aggiornati dall'Amministratore al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 4

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 39, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco.

Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni ’90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L’intervento ricadeva nel sub comparto “C” del Piano di Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell’attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d’arredo per il bagno e articoli affini).

I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.
Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore.

Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 23/07/2026 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 23/05/2025, 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 in atti e dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari risulta che la proprietà del magazzino, censito al NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp.747, sub 39, appartiene alla società **** Omissis ****, legali rapp.ti **** Omissis ****, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, repertorio n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, da parte del **** Omissis ****.
L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2021, Rep. n. 246, Trascrizione del 30/06/2021, Reg. gen. 6732, Reg. part. 5276, 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 alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

CONFINI

I magazzini/deposito, ubicati al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso e serviti da due rampe carrabili (sub 75). Il magazzino/deposito individuato al sub 39 è provvisto di soppalco realizzato con struttura metallica accessibile attraverso una scala interna. Il magazzino confina con il locale deposito (sub 32) da un lato, e con il locale deposito (sub 40) dall'altro, anch'essi di proprietà della società esecutata.
Il fabbricato principale ha i quattro affacci liberi, con percorsi e parcheggi tutt'intorno. Il lotto individuato al mappale 747, di forma rettangolare irregolare, confina a nord-est con la principale via Antonio Segni (S.S. 389), a sud-ovest con la via Don Giovanni Bosco, a sud-est con via Biscollai e, l'altro fronte a nord-ovest si affaccia su strada di collegamento tra i due assi principali, di accesso al parcheggio al piano terra, al confine con mappale 2446, scuola elementare "Biscollai".
Il fabbricato, Centro Commerciale "Centro Città", risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	88,16 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	4,50 m	seminterrato
Soppalco praticabile	43,70 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,30 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**147,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**147,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro, fabbricato censito al Foglio 43, mappale 747 del NCEU del Comune di Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati.
I magazzini/depositi, ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il livello seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale.

Il magazzino individuato al sub 39, della superficie di circa 90 mq, è dotato di un soppalco realizzato con struttura metallica in ferro e pavimentazione in legno, della superficie di circa 45 mq, delimitato da una parete verticale in cartongesso amovibile, accessibile tramite scala metallica interna. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) con presenza di beni mobili stoccati, costituiti da materiali e prodotti in

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

giacenza (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini).
L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe una perdita di funzionalità e conseguente perdita di valore del bene.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo il 29/11/2024 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 **23/12/1991** al **19/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 0,45 Piano seminterrato
Dal **19/03/1992** al **15/12/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Piano seminterrato
Dal **15/12/1997** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Piano seminterrato
Dal **21/12/2009** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Piano seminterrato
Dal **10/09/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 255,65 Piano seminterrato
Dal **09/11/2015** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 100 mq Rendita € 255,65 Piano seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	747	39	1	C2	1	90	100 mq	255,65 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile (p.lla 747) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:2000. Gli ultimi Elaborati Planimetrici del piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo, sono stati presentati il 09/11/2020 prot. n. NU0049892, in scala 1:500; la Planimetria Catastale del sub 39 in scala 1:200 è del 15/12/1997 (ultima planimetria in atti).
Dall'esame della documentazione catastale acquisita risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti, per quanto riguarda consistenza, distribuzione interna e sagoma dell'unità immobiliare. Si rileva tuttavia la presenza del soppalco non riportato nella planimetria catastale del 15/12/1997, pur risultando presente negli elaborati progettuali dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia n. 119/2010), verosimilmente in quanto in tale occasione non è stato presentato aggiornamento catastale. Tale difformità non rilevante è eventualmente regolarizzabile mediante aggiornamento della planimetria catastale.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; alla data del pignoramento risulta congruenza tra i soggetti esecutati e i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del primo accesso del 29/11/2024 l'intero compendio pignorato (magazzini sub. 31, 32, 39, 40 e locale commerciale sub. 53) risulta occupato dalla società conduttrice **** Omissis **** in forza di valido contratto di locazione commerciale regolarmente in corso, con scadenza contrattuale al 01/04/2030 (salvo rinnovo tacito, disdetta o recesso anticipato secondo le modalità sopra descritte). I relativi canoni sono oggetto di pignoramento presso terzi ed assegnazione giudiziale a favore dei creditori della procedura, come da Ordinanza n. 147/2024.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

STATO CONSERVATIVO

I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, della superficie di circa 45 mq, delimitato da una parete verticale in cartongesso amovibile, accessibile tramite scala metallica interna. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini).

Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato.
L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti.
Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti.
L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica.

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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificata come magazzino/deposito, subalterno 39, sito al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", risulta servita dai seguenti beni comuni non censibili: galleria centrale P1 (sub 75), comprensiva dei vani scala interni A e C, scala esterna, servizi e rampe di accesso al piano interrato (sub 75); galleria centrale Psemint. (sub 36) con vani tecnici e montacarichi; locali tecnici P1 (sub 61); cortile/piazzale P1 (sub 77) con ingresso da via Don Bosco e cortile/piazzale PT (sub 84) con ingresso da via Antonio Segni (S.S. 389), destinati alla circolazione e alla sosta operativa dei locali commerciali. All'esterno, sui piazzali, sono

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

presenti parcheggi pubblici e aree di sosta operativa, funzionali alle attività del centro commerciale. Copertura P3 (sub 76) con impianto fotovoltaico. Al P1 i 5 locali commerciali attigui (subb. 72, 73, 44, 45 e 46) risultano in comproprietà tra i proprietari presenti nella struttura che costituiscono il Consorzio.

Per quanto riguarda la gestione delle utenze, si rileva che le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche dei locali commerciali sono invece gestite autonomamente dai singoli proprietari, mediante contatore individuale dedicato.

Per una più puntuale ricostruzione delle modalità di gestione delle utenze e degli impianti comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle relative forniture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti e della documentazione acquisita non risulta l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati. 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.
Il magazzino/deposito (sub 39) è posto al piano seminterrato con accesso da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, di circa 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro e pavimentazione in legno, della superficie di circa 45 mq, delimitato da una parete verticale in cartongesso amovibile, accessibile tramite scala metallica interna. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso per complessi commerciali nella zona:
- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione fabbricato: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: media ml 3,50 e ml 4,50 al piano seminterrato;
- Strutture verticali: muri divisori interni in forati di cm 8x15x30, forati di cm 12x30x30 e pareti in cartongesso;
- Solai: in piano in c.a. dello spessore di cm 50;
- Copertura: piana di cls e copertura galleria curva con struttura metallica e superfici vetrate;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in battuto di cemento;
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetro;
- Scale: vani scala in muratura con rivestimento in gres; vano scala galleria centrale in ferro;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia e canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO SEGNI (S.S. 389) - C/O CENTRO COMMERCIALE "CENTRO CITTÀ", 08100, PIANO SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali risulta che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2024.
Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente. Il canone pattuito è pari ad € 24.000,00 annui oltre all'assunzione, da parte della conduttrice, delle spese di gestione e delle spese consortili.
Il contratto è stato redatto, confermato e sottoscritto in Nuoro in data 01/04/2024, tra la parte locatrice **** Omissis **** in liquidazione (debitore esecutato), con sede in Nuoro, Loc. Biscollai n. 39, Centro Commerciale, in persona dei liquidatori **** Omissis **** e la parte conduttrice **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore **** Omissis ****.
Il compendio locato comprende: locale commerciale sub. 53 (piano primo), magazzini sub. 31, 32, 39 e 40 (piano seminterrato). La società conduttrice utilizza gli spazi per attività commerciale coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
I canoni di locazione sono stati oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti della società **** Omissis ****, quale terzo pignorato. Con Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 del 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le somme dovute dal terzo pignorato in forza del contratto di locazione fossero versate direttamente ai creditori procedenti, prioritariamente a **** Omissis **** e, successivamente, al **** Omissis ****, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

Alla data del sopralluogo e delle operazioni peritali (29/11/2024), l'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

01/04/2024.
Si evidenzia che tale contratto è stato stipulato successivamente:
- alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30/06/2021);
- alla sospensione della procedura (04/11/2021);
- alla riassunzione della procedura (18/07/2023).
Questi elementi sono rilevanti ai fini dell'art. 2923 c.c., che disciplina l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato in pendenza di procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente.
- Durata: 6 anni, dal 01/04/2024 al 01/04/2030, con rinnovo tacito automatico alla prima scadenza per pari periodo, salvo disdetta della parte locatrice da comunicarsi almeno 12 mesi prima (con indennità ex artt. 34 e 27 L. 392/78) ovvero recesso anticipato della parte conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi (clausola di recesso libero, art. 27, 7° comma, L. 392/78).
- Canone annuo: € 24.000,00 (€ 2.000,00 mensili anticipati, entro il giorno 10 di ciascun mese), esente IVA ai sensi dell'art. 10.08 D.P.R. 633/72, con aggiornamento ISTAT a decorrere dal terzo anno di locazione.
- Deposito cauzionale: € 4.000,00 (pari a due mensilità).
- Destinazione d'uso pattuita: attività di vendita diretta al pubblico di sanitari, piastrelle, rubinetteria, accessori per arredo bagno e cucina, tinte per interni ed esterni ed altre attività rientranti nell'oggetto sociale della conduttrice, nel rispetto dei vincoli consortili.
- Facoltà di sublocazione: la parte conduttrice **** Omissis **** può sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi i locali ad uso magazzino, o parte di essi.
- Uso gratuito residuo del locatore: la parte conduttrice cede in uso gratuito alla parte locatrice **** Omissis **** un magazzino (sub 40) per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula.
- Spese: a carico della conduttrice **** Omissis **** tutte le spese di gestione (utenze) e quelle consortili dovute al Consorzio Centro Città, oltre alle riparazioni ordinarie ex artt. 1576-1609 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 23/12/1991 al 10/09/2010</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Sau Antonino</td><td>23/12/1991</td><td>159349</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

		Conservatoria RR.II. di Nuoro	15/01/1992	550	441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/09/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cristina Puligheddu	10/09/2010	1542/1168	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	21/09/2010	10394	6970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione ipocatastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
In particolare: con atto di compravendita rogato dal Notaio A. Sau di Nuoro in data 23 dicembre 1991, rep. n. 159349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15 gennaio 1992, il **** Omissis **** acquistava dalla **** Omissis **** il complesso immobiliare sito in località Biscollai, edificato su area denominata "Sub Comparto C" (12 locali ad uso magazzino al piano interrato e l'intero piano terra ad uso commerciale, aree esterne per parcheggi, viabilità e verde);
con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, rep. n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, la società **** Omissis **** acquistava dal **** Omissis **** gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb.31, 32, 39, 40 e 53, dei quali risulta tuttora proprietaria.
Dalla documentazione notarile esaminata risultano richiamati i diversi atti notarili dei contratti di locazione finanziaria stipulati negli anni precedenti, confermati dall'elenco sintetico delle formalità dell'ispezione ipotecaria del 29/05/2025, in virtù dei quali si giunge alla presente compravendita, con relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, descritti nella Certificazione Notarile, Notaio V. Pistilli, allegata.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 13/03/1999
  Reg. gen. 1805 - Reg. part. 322
  Quota: 1/1
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Marinelli Maurizio
  Data: 10/03/1999
  N° repertorio: 13075
  Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 616 del 19/07/1999 (Erogazione a saldo); 2. Comunicazione n. 1275 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 03/09/2015
  Reg. gen. 7309 - Reg. part. 763
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: Puggioni Marco
  Data: 31/08/2015
  N° repertorio: 124/97
  Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Nuoro il 24/05/2021
  Reg. gen. 5209 - Reg. part. 543
  Quota: 1/1
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.968,54
  Data: 01/04/2021

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

N° repertorio: 193
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Modena il 07/06/2023
  Reg. gen. 6775 - Reg. part. 479
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 18.131,03
  N° repertorio: 1817/2023
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Forlì il 17/10/2024
  Reg. gen. 11697 - Reg. part. 981
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.459,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.707,78
  Spese: € 1.513,93
  Interessi: € 1.237,53
  Data: 24/02/2024
  N° repertorio: 1062/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pordenone il 25/02/2025
  Reg. gen. 1880 - Reg. part. 209
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.431,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.715,07
  Data: 12/03/2024
  N° repertorio: 484/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a Nuoro il 30/06/2021
  Reg. gen. 6732 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di Pignoramento immobiliare sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

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.

Dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari di Nuoro, risultano altre 3 formalità successive all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 30/06/2021, Reg. part. 5276 e Reg. gen. 6732, quali:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Modena, iscrizione del 07/06/2023, Reg. part. 479 e Reg. gen. 6775;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Forlì, iscrizione del 17/10/2024, Reg. part. 981 e Reg. gen. 11697;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Pordenone, iscrizione del 25/02/2025, Reg. part. 209 e Reg. gen. 1880.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro.
Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata.
Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.»
Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi).
Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici.
Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna.
Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 35950 è stata reperita la seguente documentazione:
- Titoli abilitativi originari (1990–1992):
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro risulta che il compendio immobiliare denominato Centro Commerciale "Centro Città", sito in località Biscollai nel territorio comunale di Nuoro, ricade nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", destinato a servizi e attività commerciali. L'area è individuata al Foglio catastale 43, mappale 747 (subalterni vari).
La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis ****, a seguito di Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Nuoro e la ditta proprietaria e di regolare iter amministrativo comprensivo dei pareri tecnici, sanitari e urbanistici previsti dalla normativa vigente.
Il progetto, redatto dall'**** Omissis ****, prevedeva la realizzazione di un complesso commerciale al dettaglio con le seguenti principali caratteristiche: superficie lotto 9.586 m^2, superficie coperta 3.776 m^2 (= 40% consentito), volume fuori terra circa 20.900 m^3, altezza massima 7,70 m, distanze 13 m dai confini, 6 m dalla viabilità, destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", impianti previsti di riscaldamento, ascensore, rete idrica e fognaria collegata al P.d.L. "C5", con conformità alle norme tecniche (L. 373/1976, L. 1086/1971, L. 319/1976, L. 615/1966). Il progetto ottenne tutti i pareri favorevoli necessari (Ufficiale Sanitario, Commissione Edilizia, Assessorato Regionale Urbanistica) e successivamente alla concessione edilizia sono stati rilasciati:
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 (lavori di variante interna alla C.E. n. 223/1990);
- Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992 (collaudo statico del 02/04/1992).

- Modifiche interne del centro commerciale (1991–2010):
Nel corso degli anni successivi alla costruzione, il Centro Commerciale ha subito numerose modifiche interne dovute a esigenze commerciali, frazionamenti e accorpamenti dei locali, ridefinizione delle superfici e delle quote di proprietà. Come dichiarato nella Relazione Tecnica Illustrativa del 26/04/2010, tali modifiche hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dei locali, senza alterare la sagoma dell'edificio, volumetrie, altezze e destinazioni d'uso originarie. Le opere interne realizzate nel tempo non erano state oggetto di titoli edilizi specifici. Dall'analisi della documentazione reperita non risultano presenti opere abusive esterne, né incrementi volumetrici.
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010:
Nel 2010 la società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, ha presentato domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne eseguite negli anni. La richiesta, presentata il 30/09/2010, riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni del Centro Commerciale "Centro Città", foglio 43, mappale 747. L'ufficio tecnico ha verificato la conformità delle opere ai regolamenti edilizi e igienico sanitari, l'assenza di incrementi volumetrici o modifiche esterne, la collocazione dell'immobile nella perimetrazione HG1 del P.A.I., senza interferenze con le opere interne e il pagamento della sanzione amministrativa. Con Autorizzazione Edilizia n. 119 del 22/10/2010, si autorizza il mantenimento delle opere interne realizzate, consistenti nella nuova distribuzione degli spazi interni, confermando che la sanzione amministrativa ha effetto liberatorio e specifica che l'autorizzazione è rilasciata "salvo diritti di terzi" e secondo gli elaborati grafici depositati. Una successiva comunicazione (prot. 27994 del 03/10/2010) ribadisce che, a seguito del pagamento della sanzione, non verranno rilasciati ulteriori atti, essendo la regolarizzazione perfezionata.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come magazzino/deposito – subalterno 39, posta al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", ricade all'interno del complesso edilizio sopradescritto realizzato con Concessione Edilizia n. 223/1990. Risulta poi che le modifiche interne eseguite nel tempo

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

all'interno del centro commerciale sono state integralmente regolarizzate mediante l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119 del 22/10/2010, che ha autorizzato il mantenimento della nuova distribuzione degli spazi interni, senza riscontrare incrementi volumetrici o difformità esterne. Allo stato attuale, l'immobile risulta conforme urbanisticamente.

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.

Stato urbanistico-edilizio attuale:
Dalla documentazione esaminata emerge che l'edificio è stato regolarmente autorizzato e costruito tra il 1990 e il 1992, le modifiche interne eseguite negli anni sono state regolarizzate con l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010, non risultano incrementi volumetrici, modifiche esterne o variazioni di destinazione d'uso, le opere interne sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi. Alla luce della documentazione esaminata, il magazzino/deposito sub 39 risulta conforme alla pratica edilizia vigente.
Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico-fognario), non essendo state oggetto dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010) che riguardava esclusivamente modifiche interne, né ulteriori documenti impiantistici successivi alla costruzione originaria.
I magazzini/depositi, in considerazione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 574,80

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore del Consorzio "Centro Città" emerge che l'unità immobiliare sub 39 è gravata da obblighi consortili connessi alla partecipazione al Consorzio stesso, obblighi che permangono in capo all'acquirente del bene.
Obblighi consortili: l'eventuale acquirente del locale dovrà obbligatoriamente aderire al Consorzio, qualora

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

intenda esercitare un'attività nel locale; in caso di locazione, l'obbligo di adesione ricade sugli affittuari, salvo scelta del proprietario di aderire personalmente e risponderne direttamente. Tali obblighi derivano dall'appartenenza al Consorzio e dalla gestione delle parti comuni del Centro Commerciale.
L'importo di € 574,80 (importo al netto IVA), rappresenta il costo annuale di gestione delle parti comuni (spese consortili) riferibile al magazzino oggetto di stima. La società **** Omissis ****, attuale proprietaria, presenta una situazione debitoria complessiva pari a € 32.540,18 (IVA inclusa), relativo a spese consortili pregresse, debito che ha originato la presente procedura esecutiva immobiliare. Per le spese del 1°, 2° e 3° trimestre 2026, è previsto l'importo di € 7.077,15 (IVA inclusa), spese non ancora fatturate. Questi importi rappresentano il totale delle spese consortili maturate nell'anno in corso e negli esercizi precedenti. Tale debito rimane in capo all'attuale proprietario e non si trasferisce all'acquirente, che sarà invece tenuto al pagamento delle spese consortili future, secondo i criteri di riparto vigenti.

L'Amministratore riferisce che non risultano delibere in corso per nuovi lavori straordinari. Sono stati tuttavia eseguiti alcuni interventi negli anni precedenti, necessari per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del Centro Commerciale e specifica che nessun importo relativo a tali lavori è stato addebitato ai consorziati. Segnala che i locali **** Omissis **** non sono stati inseriti nel rinnovo del CPI, poiché non adeguati con impianto di rilevazione fumi. In caso di futura apertura, l'acquirente dovrà sostenere gli interventi tecnici di adeguamento necessari per la piena utilizzabilità del locale.

Per una più puntuale ricostruzione dei vincoli e degli oneri consortili, nonché delle modalità di gestione e ripartizione delle spese comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni. Gli importi sopra indicati dovranno essere verificati e aggiornati dall'Amministratore al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 5

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 40, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento.
L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco.

Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni ’90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L’intervento ricadeva nel sub comparto “C” del Piano di Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Tutti i locali al piano seminterrato sono serviti da ingressi carrabili sull'androne antistante, mentre il sub. 40, sviluppato su due livelli, è servito anche da ingresso pedonale sulla rampa di uscita. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell’attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 40, di circa 90 mq, è suddiviso in due livelli da solaio strutturale in cls: piano inferiore (h 2,00 m) con ingresso carrabile e piano superiore (h 2,27 m) con ingresso pedonale. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione, al loro interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d’arredo per il bagno e articoli affini).

I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.
Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

ulteriore creditore.

Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è provveduto a integrare con mappe censuarie, con le planimetrie e visure catastali aggiornate al 23/07/2026 e con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro il 23/05/2025, 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 in atti e dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari risulta che la proprietà del magazzino, censito al NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp.747, sub 40, appartiene alla società **** Omissis ****, legali rapp.ti **** Omissis ****, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, repertorio n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, da parte del **** Omissis ****.
L'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2021, Rep. n. 246, Trascrizione del 30/06/2021, Reg. gen. 6732, Reg. part. 5276, grava correttamente sul bene immobile oggetto della presente relazione, pertanto la valutazione estimativa del bene è stata eseguita sull'intero.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

CONFINI

I magazzini/deposito, ubicati al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso e serviti da due rampe carrabili (sub 75). Il magazzino/deposito individuato al sub 40 è suddiviso in due livelli da solaio strutturale in cls, il piano inferiore ha ingresso carrabile sull'androne antistante e il piano superiore ha ingresso pedonale sulla rampa. Il magazzino confina con il locale deposito (sub 39) da un lato, di proprietà della società esecutata, e con la rampa di accesso dall'altro.
Il fabbricato principale ha i quattro affacci liberi, con percorsi e parcheggi tutt'intorno. Il lotto individuato al mappale 747, di forma rettangolare irregolare, confina a nord-est con la principale via Antonio Segni (S.S. 389), a sud-ovest con la via Don Giovanni Bosco, a sud-est con via Biscollai e, l'altro fronte a nord-ovest si affaccia su strada di collegamento tra i due assi principali, di accesso al parcheggio al piano terra, al confine con mappale 2446, scuola elementare "Biscollai".
Il fabbricato, Centro Commerciale "Centro Città", risulta regolarmente introdotto in mappa catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino piano inferiore	91,64 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,00 m	seminterrato
Magazzino piano superiore	90,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,27 m	seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**200,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**200,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro, fabbricato censito al Foglio 43, mappale 747 del NCEU del Comune di Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati.
I magazzini/depositi, ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il livello seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il magazzino individuato al sub 40, originariamente con altezza interna di circa 4,50 m, risulta suddiviso in due livelli mediante solaio strutturale in calcestruzzo. Il livello inferiore, con altezza interna di circa 2,00 m, è servito da ingresso carrabile affacciato sull'androne antistante; il livello superiore, con altezza interna di circa 2,27 m, è invece dotato di ingresso pedonale ubicato sulla rampa di accesso.
I locali sono è dotati di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contengono arredi metallici (scaffalature e simili) con presenza di beni mobili stoccati, costituiti da materiali e prodotti in giacenza (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini).
L'unità immobiliare presenta caratteristiche tali da renderla agevolmente frazionabile, poiché risulta di fatto già suddivisa in due livelli tramite solaio strutturale in cls, ciascuno dotato di proprio accesso.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state verificate attraverso il rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo il 29/11/2024 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 **23/12/1991** al **19/03/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 0,45 Piano seminterrato
Dal **19/03/1992** al **15/12/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Piano seminterrato
Dal **15/12/1997** al **21/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Piano seminterrato
Dal **21/12/2009** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 255,65 Piano seminterrato
Dal **10/09/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Rendita € 255,65 Piano seminterrato
Dal **09/11/2015** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 102 mq Rendita € 255,65 Piano seminterrato

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	747	40	1	C2	1	90	102 mq	255,65 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile (p.lla 747) risulta regolarmente introdotto in mappa catastale scala 1:2000. Gli ultimi Elaborati Planimetrici del piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo, sono stati presentati il 09/11/2020 prot. n. NU0049892, in scala 1:500; la Planimetria Catastale del sub 40 in scala 1:200 è del 15/12/1997 (ultima planimetria in atti).
Dall'esame della documentazione catastale acquisita non risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti, in quanto il magazzino risulta attualmente organizzato su due piani mediante solaio strutturale in cls: un piano inferiore con ingresso carrabile sull'androne antistante e un piano superiore con ingresso pedonale sulla rampa di accesso, meglio descritto nel capitolo sulla "Regolarità edilizia".
Tale configurazione non è indicata nella planimetria catastale del 15/12/1997 e non risulta presente negli elaborati progettuali dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia n. 119/2010). Tali difformità sono eventualmente regolarizzabile mediante aggiornamento della planimetria catastale, previa conformità urbanistica-edilizia.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari sino alla data del 23/07/26.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; alla data del pignoramento risulta congruenza tra i soggetti esecutati e i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

PATTI

Alla data del primo accesso del 29/11/2024 l'intero compendio pignorato (magazzini sub. 31, 32, 39, 40 e locale commerciale sub. 53) risulta occupato dalla società conduttrice **** Omissis **** in forza di valido contratto di locazione commerciale regolarmente in corso, con scadenza contrattuale al 01/04/2030 (salvo rinnovo tacito, disdetta o recesso anticipato secondo le modalità sopra descritte). I relativi canoni sono oggetto di pignoramento presso terzi ed assegnazione giudiziale a favore dei creditori della procedura, come da Ordinanza n. 147/2024.
È inoltre previsto un uso gratuito residuo in favore del locatore: la parte conduttrice **** Omissis **** ha concesso alla parte locatrice **** Omissis **** l'utilizzo gratuito del magazzino sub 40 per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula del contratto.

STATO CONSERVATIVO

I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53).
Il magazzino individuato al sub 40, originariamente di altezza interna di circa 4,50 m, risulta suddiviso in due livelli mediante solaio strutturale in calcestruzzo. Il livello inferiore, con altezza interna di circa 2,00 m, è servito da ingresso carrabile affacciato sull'androne antistante; il livello superiore, con altezza interna di circa 2,27 m, è invece dotato di ingresso pedonale ubicato sulla rampa di accesso. La struttura risulta completamente praticabile in entrambi i livelli. I locali sono dotati di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contengono arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini).

Dall'esame dello stato dei luoghi i locali del magazzino risultano 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato.
I locali si presentano nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti.
Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione.
Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti.
L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica.

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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificata come magazzino/deposito, subalterno 40, sito al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", risulta servita dai seguenti beni comuni non censibili: galleria centrale P1 (sub 75), comprensiva dei vani scala interni A e C, scala esterna, servizi e rampe di accesso al piano interrato (sub 75); galleria centrale Psemint. (sub 36) con vani tecnici e montacarichi; locali tecnici P1 (sub 61); cortile/piazzale P1 (sub 77) con ingresso da via Don Bosco e cortile/piazzale PT (sub 84) con ingresso da via Antonio Segni (S.S. 389), destinati alla circolazione e alla sosta operativa dei locali commerciali. All'esterno, sui piazzali, sono presenti parcheggi pubblici e aree di sosta operativa, funzionali alle attività del centro commerciale. Copertura P3 (sub 76) con impianto fotovoltaico. Al P1 i 5 locali commerciali attigui (subb. 72, 73, 44, 45 e 46) risultano in comproprietà tra i proprietari presenti nella struttura che costituiscono il Consorzio.

Per quanto riguarda la gestione delle utenze, si rileva che le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura).
Le utenze idriche dei locali commerciali sono invece gestite autonomamente dai singoli proprietari, mediante contatore individuale dedicato.

Per una più puntuale ricostruzione delle modalità di gestione delle utenze e degli impianti comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle relative forniture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti e della documentazione acquisita non risulta l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del complesso commerciale Centro Città (già Centro Commerciale Europa srl), sito in località Biscollai a Nuoro. Il compendio immobiliare si inserisce in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. La struttura è caratterizzata da accessibilità immediata e parcheggi dedicati. 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.
Il magazzino/deposito (sub 40) è posto al piano seminterrato con accesso da due rampe carrabili provenienti dal piazzale a piano terra e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti: Il magazzino, originariamente di altezza interna di circa 4,50 m, risulta suddiviso in due livelli mediante solaio strutturale in calcestruzzo. Il livello inferiore, con altezza interna di circa 2,00 m, è servito da

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

ingresso carrabile affacciato sull'androne antistante; il livello superiore, con altezza interna di circa 2,27 m, è invece dotato di ingresso pedonale ubicato sulla rampa di uscita. La struttura risulta completamente praticabile in entrambi i livelli. I locali sono dotati di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contengono arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione. Le pavimentazioni nel magazzino sono in battuto di cemento nel livello inferiore e pavimenti in gres nel livello superiore.
Le modalità di costruzione sono quelle prevalenti in uso per complessi commerciali nella zona:
- Figure geometriche regolari in prospetto;
- Esposizione fabbricato: libero sui 4 lati;
- Fondazioni in getto continuo di cls di cm 30x25x50, pilastri e travi in c.a.;
- Altezza interna utile: media ml 3,50 e ml 4,50 al piano seminterrato;
- Strutture verticali: muri divisori interni in forati di cm 8x15x30, forati di cm 12x30x30 e pareti in cartongesso;
- Solai: in piano in c.a. dello spessore di cm 50;
- Copertura: piana di cls e copertura galleria curva con struttura metallica e superfici vetrate;
- Pareti esterne ed interne: muri divisori interni e rifodera muri perimetrali in forati di cm 8x15x30 e forati di cm 12x30x30;
- Pavimentazione: interna in piastrelle di gres ed esternamente in battuto di cemento;
- Infissi esterni ed interni: in alluminio e vetro;
- Scale: vani scala in muratura con rivestimento in gres; vano scala galleria centrale in ferro;
- Rivestimenti bagni in ceramica;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto elettrico sottotraccia e canalizzazione a soffitto (controsoffitto ispezionabile), impianto di videosorveglianza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A NUORO (NU) - VIA ANTONIO SEGNI (S.S. 389) - C/O CENTRO COMMERCIALE "CENTRO CITTÀ", 08100, PIANO SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2024
- Scadenza contratto: 01/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali risulta che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2024.
Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente. Il canone pattuito è pari ad € 24.000,00 annui oltre all'assunzione, da parte della

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

conduttrice, delle spese di gestione e delle spese consortili.
Il contratto è stato redatto, confermato e sottoscritto in Nuoro in data 01/04/2024, tra la parte locatrice **** Omissis **** in liquidazione (debitore esecutato), con sede in Nuoro, Loc. Biscollai n. 39, Centro Commerciale, in persona dei liquidatori **** Omissis **** e la parte conduttrice **** Omissis ****, in persona del legale rappresentante pro tempore **** Omissis ****.
Il compendio locato comprende: locale commerciale sub. 53 (piano primo), magazzini sub. 31, 32, 39 e 40 (piano seminterrato). La società conduttrice utilizza gli spazi per attività commerciale coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
I canoni di locazione sono stati oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti della società **** Omissis ****, quale terzo pignorato. Con Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 del 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le somme dovute dal terzo pignorato in forza del contratto di locazione fossero versate direttamente ai creditori procedenti, prioritariamente a **** Omissis **** e, successivamente, al **** Omissis ****, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

Alla data del sopralluogo e delle operazioni peritali (29/11/2024), l'intero compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 01/04/2024.
È inoltre previsto un uso gratuito residuo in favore del locatore: la parte conduttrice **** Omissis **** ha concesso alla parte locatrice **** Omissis **** l'utilizzo gratuito del magazzino sub 40 per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula del contratto.
Si evidenzia che tale contratto è stato stipulato successivamente:
- alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30/06/2021);
- alla sospensione della procedura (04/11/2021);
- alla riassunzione della procedura (18/07/2023).
Questi elementi sono rilevanti ai fini dell'art. 2923 c.c., che disciplina l'opponibilità dei contratti di locazione stipulati dal debitore esecutato in pendenza di procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto ha durata sei anni, con scadenza al 01/04/2030, salvo rinnovo o anticipata cessazione nei casi previsti contrattualmente.
- Durata: 6 anni, dal 01/04/2024 al 01/04/2030, con rinnovo tacito automatico alla prima scadenza per pari periodo, salvo disdetta della parte locatrice da comunicarsi almeno 12 mesi prima (con indennità ex artt. 34 e 27 L. 392/78) ovvero recesso anticipato della parte conduttrice con preavviso di almeno 6 mesi (clausola di recesso libero, art. 27, 7° comma, L. 392/78).
- Canone annuo: € 24.000,00 (€ 2.000,00 mensili anticipati, entro il giorno 10 di ciascun mese), esente IVA ai sensi dell'art. 10.08 D.P.R. 633/72, con aggiornamento ISTAT a decorrere dal terzo anno di locazione.
- Deposito cauzionale: € 4.000,00 (pari a due mensilità).
- Destinazione d'uso pattuita: attività di vendita diretta al pubblico di sanitari, piastrelle, rubinetteria, accessori per arredo bagno e cucina, tinte per interni ed esterni ed altre attività rientranti nell'oggetto sociale della conduttrice, nel rispetto dei vincoli consortili.
- Facoltà di sublocazione: la parte conduttrice **** Omissis **** può sublocare, cedere in uso o comunque

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

affittare a terzi i locali ad uso magazzino, o parte di essi.
- Uso gratuito residuo del locatore: la parte conduttrice cede in uso gratuito alla parte locatrice **** Omissis **** un magazzino (sub 40) per il deposito di materiale di proprietà di quest'ultima, già presente nei locali, con impegno alla vendita entro tre anni dalla stipula.
- Spese: a carico della conduttrice **** Omissis **** tutte le spese di gestione (utenze) e quelle consortili dovute al Consorzio Centro Città, oltre alle riparazioni ordinarie ex artt. 1576-1609 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1991** al **10/09/2010**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sau Antonino	23/12/1991	159349	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	15/01/1992	550	441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/09/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cristina Puligheddu	10/09/2010	1542/1168	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Nuoro	21/09/2010	10394	6970
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della certificazione notarile e della documentazione ipocatastale risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
In particolare: con atto di compravendita rogato dal Notaio A. Sau di Nuoro in data 23 dicembre 1991, rep. n. 159349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 15 gennaio 1992, il **** Omissis **** acquistava dalla **** Omissis **** il complesso immobiliare sito in località Biscollai, edificato su area denominata "Sub Comparto C" (12 locali ad uso magazzino al piano interrato e l'intero piano terra ad uso commerciale, aree esterne per parcheggi, viabilità e verde);
con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio C. Puligheddu di Nuoro in data 10 settembre 2010, rep. n. 1542/1168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro il 21 settembre 2010 ai nn. Reg. Gen. 10394 e Reg. Part. 6970, la società **** Omissis **** acquistava dal **** Omissis **** gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb.31, 32, 39, 40 e 53, dei quali risulta tuttora proprietaria.
Dalla documentazione notarile esaminata risultano richiamati i diversi atti notarili dei contratti di locazione finanziaria stipulati negli anni precedenti, confermati dall'elenco sintetico delle formalità dell'ispezione ipotecaria del 29/05/2025, in virtù dei quali si giunge alla presente compravendita, con relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, descritti nella Certificazione Notarile, Notaio V. Pistilli, allegata.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari nel ventennio alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 23/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 13/03/1999
  Reg. gen. 1805 - Reg. part. 322
  Quota: 1/1
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Marinelli Maurizio
  Data: 10/03/1999
  N° repertorio: 13075
  Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 616 del 19/07/1999 (Erogazione a saldo); 2. Comunicazione n. 1275 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Nuoro il 03/09/2015
  Reg. gen. 7309 - Reg. part. 763

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Puggioni Marco
Data: 31/08/2015
N° repertorio: 124/97
Note: Ipoteca volontaria sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Nuoro il 24/05/2021
  Reg. gen. 5209 - Reg. part. 543
  Quota: 1/1
  Importo: € 70.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 35.968,54
  Data: 01/04/2021
  N° repertorio: 193
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Modena il 07/06/2023
  Reg. gen. 6775 - Reg. part. 479
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 18.131,03
  N° repertorio: 1817/2023
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Forlì il 17/10/2024
  Reg. gen. 11697 - Reg. part. 981
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.459,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.707,78
  Spese: € 1.513,93
  Interessi: € 1.237,53
  Data: 24/02/2024
  N° repertorio: 1062/2024
  Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pordenone il 25/02/2025
  Reg. gen. 1880 - Reg. part. 209
  Quota: 1/1

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Importo: € 7.431,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.715,07
Data: 12/03/2024
N° repertorio: 484/2024
Note: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a Nuoro il 30/06/2021
  Reg. gen. 6732 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Atto di Pignoramento immobiliare sugli immobili in Nuoro, censiti nel NCEU del Comune di Nuoro al Fg. 43, mapp. 747, subb. 31, 32, 39, 40 e 53.

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.

Dalle indagini condotte presso i Registri Immobiliari di Nuoro, risultano altre 3 formalità successive all'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto il 30/06/2021, Reg. part. 5276 e Reg. gen. 6732, quali:
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Modena, iscrizione del 07/06/2023, Reg. part. 479 e Reg. gen. 6775;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Forlì, iscrizione del 17/10/2024, Reg. part. 981 e Reg. gen. 11697;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Uff. Giudice di Pace di Pordenone, iscrizione del 25/02/2025, Reg. part. 209 e Reg. gen. 1880.

Il bene oggetto di pignoramento è stato accertato sui registri catastali e immobiliari alla data del 23/07/2026 e 29/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro.
Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata.
Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C –

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.»
Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi).
Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici.
Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna.
Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita.

Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (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 risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Nuoro, con accesso agli atti amministrativi prot. n. 35950 è stata reperita la seguente documentazione:
- Titoli abilitativi originari (1990–1992):
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro risulta che il compendio immobiliare denominato Centro Commerciale "Centro Città", sito in località Biscollai nel territorio comunale di Nuoro, ricade nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", destinato a servizi e attività commerciali. L'area è individuata al Foglio catastale 43, mappale 747 (subalterni vari).
La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis **** rappresentata dal sig. **** Omissis ****, a seguito di Convenzione di Lottizzazione tra il Comune di Nuoro e la ditta proprietaria e di regolare iter amministrativo comprensivo dei pareri tecnici, sanitari e urbanistici previsti dalla normativa vigente.
Il progetto, redatto dall'**** Omissis ****, prevedeva la realizzazione di un complesso commerciale al dettaglio con le seguenti principali caratteristiche: superficie lotto 9.586 m^2, superficie coperta 3.776 m^2 (= 40% consentito), volume fuori terra circa 20.900 m^3, altezza massima 7,70 m, distanze 13 m dai confini, 6 m dalla viabilità, destinazione d'uso "commerciale al dettaglio", impianti previsti di riscaldamento, ascensore, rete idrica e fognaria collegata al P.d.L. "C5", con conformità alle norme tecniche (L. 373/1976, L. 1086/1971, L. 319/1976, L. 615/1966). Il progetto ottenne tutti i pareri favorevoli necessari (Ufficiale Sanitario, Commissione Edilizia, Assessorato Regionale Urbanistica) e successivamente alla concessione edilizia sono stati rilasciati:
- Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 (lavori di variante interna alla C.E. n. 223/1990);
- Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992 (collaudo statico del 02/04/1992).

- Modifiche interne del centro commerciale (1991–2010):
Nel corso degli anni successivi alla costruzione, il Centro Commerciale ha subito numerose modifiche interne dovute a esigenze commerciali, frazionamenti e accorpamenti dei locali, ridefinizione delle superfici e delle

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

quote di proprietà. Come dichiarato nella Relazione Tecnica Illustrativa del 26/04/2010, tali modifiche hanno riguardato esclusivamente la distribuzione interna dei locali, senza alterare la sagoma dell'edificio, volumetrie, altezze e destinazioni d'uso originarie. Le opere interne realizzate nel tempo non erano state oggetto di titoli edilizi specifici. Dall'analisi della documentazione reperita non risultano presenti opere abusive esterne, né incrementi volumetrici.
- Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010:
Nel 2010 la società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, ha presentato domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne eseguite negli anni. La richiesta, presentata il 30/09/2010, riguarda la nuova distribuzione degli spazi interni del Centro Commerciale "Centro Città", foglio 43, mappale 747. L'ufficio tecnico ha verificato la conformità delle opere ai regolamenti edilizi e igienico sanitari, l'assenza di incrementi volumetrici o modifiche esterne, la collocazione dell'immobile nella perimetrazione HG1 del P.A.I., senza interferenze con le opere interne e il pagamento della sanzione amministrativa. Con Autorizzazione Edilizia n. 119 del 22/10/2010, si autorizza il mantenimento delle opere interne realizzate, consistenti nella nuova distribuzione degli spazi interni, confermando che la sanzione amministrativa ha effetto liberatorio e specifica che l'autorizzazione è rilasciata "salvo diritti di terzi" e secondo gli elaborati grafici depositati. Una successiva comunicazione (prot. 27994 del 03/10/2010) ribadisce che, a seguito del pagamento della sanzione, non verranno rilasciati ulteriori atti, essendo la regolarizzazione perfezionata.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata come magazzino/deposito – subalterno 40, posta al piano seminterrato del Centro Commerciale "Centro Città", ricade all'interno del complesso edilizio sopradescritto realizzato con Concessione Edilizia n. 223/1990. Risulta poi che le modifiche interne eseguite nel tempo all'interno del centro commerciale sono state integralmente regolarizzate mediante l'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119 del 22/10/2010, che ha autorizzato il mantenimento della nuova distribuzione degli spazi interni, senza riscontrare incrementi volumetrici o difformità esterne o variazioni della destinazione d'uso.

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.

Alla luce della documentazione esaminata, il magazzino/deposito sub 40 non risulta conforme alla pratica edilizia vigente in quanto risulta suddiviso in due livelli mediante solaio strutturale in calcestruzzo.
- Difformità urbanistico-edilizia e strutturale – sub. 40:
dagli accertamenti eseguiti sulla documentazione edilizia e strutturale disponibile non risulta alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione del solaio strutturale in calcestruzzo attualmente presente all'interno dell'unità. Il progetto originario prevedeva un unico ambiente di superficie pari a circa 90 mq e altezza interna di m 4,50, il solaio è stato inserito all'interno del volume originariamente assentito, senza modificare l'altezza esterna dell'edificio. Nello stato attuale l'unità risulta invece suddivisa in due livelli, di superficie pressoché corrispondente, aventi altezza interna rispettivamente di circa m 2,00 e m 2,27, mediante un solaio strutturale esteso sostanzialmente all'intera superficie del deposito. Il livello inferiore è accessibile mediante ingresso carrabile dall'androne antistante, mentre il livello superiore dispone di un accesso pedonale ubicato sulla

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

rampa. Il solaio non risulta rappresentato né nel progetto strutturale originario né negli elaborati relativi all'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010. Non è stata inoltre reperita documentazione relativa al deposito o all'autorizzazione dell'intervento strutturale, né il relativo collaudo statico, elaborati progettuali o verifiche di calcolo. La configurazione attuale determina pertanto una difformità rispetto allo stato legittimato, con realizzazione di un ulteriore livello interno di circa 90 mq. Le altezze dei due ambienti e le caratteristiche distributive rilevate risultano compatibili con l'utilizzo degli stessi quali depositi e spazi di servizio, senza permanenza continuativa di persone. Sulla base della documentazione esaminata e dello stato dei luoghi rilevato, la realizzazione del solaio e la conseguente suddivisione dell'unità in due livelli costituiscono una difformità rispetto allo stato legittimato, da verificare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto il profilo strutturale.
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale:
Ai fini estimativi, considerata l'assenza di documentazione relativa alla realizzazione dell'opera, si ritiene necessario prevedere un costo presunto per la verifica e l'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale del solaio, comprensivo degli adempimenti tecnici e amministrativi presumibilmente necessari. L'eventuale regolarizzazione dovrà essere accompagnata da successivo aggiornamento catastale.
Non essendo possibile, sulla base della documentazione disponibile, accertare preventivamente l'esito dell'eventuale procedimento di regolarizzazione, il relativo costo viene assunto in via prudenziale ai soli fini della determinazione del valore di stima.
In via indicativa, e fermo restando che la determinazione degli oneri compete all'UTC di Nuoro in sede di istruttoria, si possono prevedere i seguenti oneri di regolarizzazione: oneri professionali per elaborati tecnici, verifiche urbanistiche e pratiche, € 2.500 - € 5.000; verifica con calcolo strutturale, progetto e pratica, € 4.000 - € 7.000; sanzione/oblazione e diritti/bolli, orientativamente € 1.000 - € 4.000, da determinarsi dall'Amministrazione Comunale.
Il costo complessivo è pertanto stimabile in € 8.000 - € 12.000, con possibile variabilità in funzione dell'esito dell'istruttoria comunale.
Le suddette stime hanno carattere puramente indicativo e dovranno essere verificate in sede di accertamento di conformità presso l'UTC di Nuoro.
Ai fini estimativi si è ritenuto congruo individuare l'importo di € 10.000,00 quale costo medio presumibile per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale dell'opera. Tale importo viene pertanto considerato quale deprezzamento del valore del bene, senza comprendere eventuali opere di adeguamento, consolidamento, modifica o ripristino che dovessero rendersi necessarie a seguito delle verifiche tecniche e delle determinazioni degli uffici competenti.

Non risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico-fognario), non essendo state oggetto dell'ultima pratica edilizia (Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010) che riguardava esclusivamente modifiche interne, né ulteriori documenti impiantistici successivi alla costruzione originaria.
I magazzini/depositi, in considerazione della destinazione d'uso e dell'assenza di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 594,97

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore del Consorzio "Centro Città" emerge che l'unità immobiliare sub 40 è gravata da obblighi consortili connessi alla partecipazione al Consorzio stesso, obblighi che permangono in capo all'acquirente del bene.
Obblighi consortili: l'eventuale acquirente del locale dovrà obbligatoriamente aderire al Consorzio, qualora intenda esercitare un'attività nel locale; in caso di locazione, l'obbligo di adesione ricade sugli affittuari, salvo scelta del proprietario di aderire personalmente e risponderne direttamente. Tali obblighi derivano dall'appartenenza al Consorzio e dalla gestione delle parti comuni del Centro Commerciale.
L'importo di € 594,97 (importo al netto IVA), rappresenta il costo annuale di gestione delle parti comuni (spese consortili) riferibile al magazzino oggetto di stima. La società **** Omissis ****, attuale proprietaria, presenta una situazione debitoria complessiva pari a € 32.540,18 (IVA inclusa), relativo a spese consortili pregresse, debito che ha originato la presente procedura esecutiva immobiliare. Per le spese del 1°, 2° e 3° trimestre 2026, è previsto l'importo di € 7.077,15 (IVA inclusa), spese non ancora fatturate. Questi importi rappresentano il totale delle spese consortili maturate nell'anno in corso e negli esercizi precedenti. Tale debito rimane in capo all'attuale proprietario e non si trasferisce all'acquirente, che sarà invece tenuto al pagamento delle spese consortili future, secondo i criteri di riparto vigenti.

L'Amministratore riferisce che non risultano delibere in corso per nuovi lavori straordinari. Sono stati tuttavia eseguiti alcuni interventi negli anni precedenti, necessari per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del Centro Commerciale e specifica che nessun importo relativo a tali lavori è stato addebitato ai consorziati. Segnala che i locali **** Omissis **** non sono stati inseriti nel rinnovo del CPI, poiché non adeguati con impianto di rilevazione fumi. In caso di futura apertura, l'acquirente dovrà sostenere gli interventi tecnici di adeguamento necessari per la piena utilizzabilità del locale.

Per una più puntuale ricostruzione dei vincoli e degli oneri consortili, nonché delle modalità di gestione e ripartizione delle spese comuni, si rinvia alle indicazioni fornite dall'Amministratore del Consorzio "Centro Città", **** Omissis ****, quale soggetto competente alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni. Gli importi sopra indicati dovranno essere verificati e aggiornati dall'Amministratore al momento del trasferimento del bene, ai fini della corretta imputazione delle spese pregresse e in corso.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Ai fini dell'analisi estimativa e della successiva vendita del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione dell'intero compendio in n. 5 LOTTI distinti, individuati sulla base di: tipologia architettonica e caratteristiche costruttive, storia catastale e provenienza, omogeneità funzionale e potenziale appetibilità commerciale. La suddivisione in cinque lotti consente una migliore collocazione sul mercato, favorendo la vendita separata delle unità immobiliari e determinando una maggiore liquidabilità del compendio e una più ampia accessibilità per i soggetti interessati all'acquisto, in coerenza con le prassi estimative adottate nelle procedure esecutive. I Lotti individuati sono:

- LOTTO 1, Bene n. 1 - locale commerciale al piano primo presso Centro Commerciale "Centro Città", distinto al NCEU Fg. 43, p.lla 747, sub 53;
- LOTTO 2, Bene n. 2 – magazzino e locale di deposito al piano seminterrato presso Centro Commerciale "Centro Città", distinto al NCEU Fg. 43, p.lla 747, sub 31;
- LOTTO 3, Bene n. 3 – magazzino e locale di deposito al piano seminterrato presso Centro Commerciale "Centro Città", distinto al NCEU Fg. 43, p.lla 747, sub 32;
- LOTTO 4, Bene n. 4 – magazzino e locale di deposito al piano seminterrato presso Centro Commerciale "Centro Città", distinto al NCEU Fg. 43, p.lla 747, sub 39;
- LOTTO 5, Bene n. 5 – magazzino e locale di deposito al piano seminterrato presso Centro Commerciale "Centro Città", distinto al NCEU Fg. 43, p.lla 747, sub 40.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1
  Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano primo del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 53, Cat. C/1 (negozi e locali dove si svolgono attività di vendita diretta al pubblico), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da un locale commerciale e quattro magazzini, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna centrale, percorsi distributivi coperti e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. Il locale commerciale ha accesso da via Don Giovanni Bosco, locale interno con affaccio sulla galleria centrale del Centro commerciale al piano primo, di circa 260 mq; è dotato di ampie vetrine interne che garantiscono buona visibilità ai visitatori, con all'interno esposizione di campionature, materiali e soluzioni per l'edilizia. L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico, impianto di illuminazione e impianto di climatizzazione, risultando pienamente idonea all'esercizio di attività commerciali ed espositive. I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis **** per la vendita al dettaglio di materiali per l'arredo e la finitura edilizia, quali ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini, con funzione prevalentemente espositiva. Attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, che vi svolge un'attività commerciale compatibile con la destinazione d'uso dell'unità. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale al locale, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 336.896,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, rapportando i valori medi di mercato attuali, riferibili a immobili di analoga epoca, tipologia e ubicazione nel contesto locale o in ambiti similari, alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di perizia.

Nella valutazione si è tenuto conto, in particolare, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della qualità del contesto urbano, dei collegamenti e della dotazione di servizi, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche e dell'eventuale presenza di certificazioni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, percorsi coperti e presenza diffusa di attività di vendita e servizi. L'area circostante presenta una forte caratterizzazione commerciale e terziaria, con buona accessibilità veicolare, ampia disponibilità di parcheggi pubblici, collegamenti con il trasporto urbano e prossimità alle principali arterie di ingresso alla città. Tali caratteristiche conferiscono all'area un buon livello di attrattività commerciale e favoriscono la commerciabilità dell'immobile.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il locale commerciale (sub 53), ubicato al piano primo del Centro Commerciale, con affaccio sulla galleria interna, è dotato di ampie vetrine che garantiscono buona visibilità, risultando funzionalmente idoneo allo svolgimento di attività commerciali ed espositive. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, tuttavia, ai fini della piena utilizzabilità dell'immobile, si rende necessario l'adeguamento dell'attività alla normativa antincendio vigente. L'unità è dotata dei principali allacci ai pubblici servizi e degli impianti essenziali, pur risultando priva delle relative certificazioni di conformità; sotto il profilo urbanistico-edilizio, invece, non sono emerse difformità.

Ai fini estimativi, gli elementi di maggiore pregio sono rappresentati dalla posizione dell'immobile all'interno di un consolidato polo commerciale, dalla buona accessibilità, dalla dotazione di parcheggi, dalla funzionalità degli spazi e dalla destinazione d'uso. Per contro, l'assenza delle certificazioni impiantistiche, dell'APE e la necessità di eseguire gli interventi di adeguamento antincendio costituiscono fattori di moderata incidenza negativa, dei quali si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ultima rilevazione OMI (secondo semestre 2025), per la zona "Periferica/periferia – cod. D1, microzona catastale n. 1" del Comune di Nuoro, tipologia prevalente "Abitazioni civili", destinazione "Commerciale", relativa alla tipologia "Negozi" in "Normale" stato conservativo, i valori di mercato risultano compresi tra € 1.100,00 e € 1.400,00/mq di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari locali, relative a compravendite recenti di unità analoghe per tipologia, ubicazione e consistenza, emerge un valore medio pari a € 1.250/mq (immobili in buone condizioni con discreta commerciabilità). Si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una ridotta dinamicità delle compravendite, elementi che incidono sulla formazione dei prezzi.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle considerazioni sopra esposte: stato conservativo del bene, mancanza di certificazioni impiantistiche e della favorevole localizzazione dell'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 1.280,00/mq, leggermente superiore al valore medio rilevato sul mercato locale e comunque compreso nell'intervallo dei valori OMI, in ragione della particolare appetibilità della posizione e delle caratteristiche funzionali del bene. Assumendo una superficie commerciale di 263 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto pari a € 336.896,00, arrotondato a € 337.000,00.

Da tale valore è stato detratto l'importo di € 1.500,00 per costi presunti per la regolarizzazione della documentazione impiantistica (verifica degli impianti e predisposizione Libretto impianto), elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e relativa registrazione nel catasto regionale SIRA Net.(meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1	263,20 mq	1.280,00 €/mq	€ 336.896,00	100,00%	€ 336.896,00

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Valore di stima:	€ 336.896,00

Valore di stima: € 336.896,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione documentazione impiantistica e APE	1.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 318.551,20**

€ 1.500,00, costi presunti per la regolarizzazione della documentazione impiantistica (verifica degli impianti e predisposizione Libretto impianto), elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e relativa registrazione nel catasto regionale SIRA Net.(meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia").

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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 31, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 31, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 91.140,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, rapportando i valori medi di mercato attuali, riferibili a immobili di analoga epoca, tipologia e ubicazione nel contesto locale o in ambiti similari, alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di perizia.
Nella valutazione si è tenuto conto, in particolare, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della qualità del contesto urbano, dei collegamenti e della dotazione di servizi, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche e dell'eventuale presenza di certificazioni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, percorsi coperti e presenza diffusa di attività di vendita e servizi. L'area circostante presenta una forte caratterizzazione commerciale e terziaria, con buona accessibilità veicolare, ampia disponibilità di parcheggi pubblici, collegamenti con il trasporto urbano e prossimità alle principali arterie di ingresso alla città. Tali caratteristiche conferiscono all'area un buon livello di attrattività commerciale e favoriscono la commerciabilità dell'immobile.

Il magazzino/deposito (sub 31), ubicato al piano seminterrato del Centro Commerciale, con affaccio sul corridoio/galleria interno, servito da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, risulta funzionale come locale di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, tuttavia, ai fini della piena utilizzabilità dell'immobile, si rende necessario l'adeguamento dell'attività alla normativa antincendio vigente. L'unità è dotata dei principali allacci ai pubblici servizi e degli impianti essenziali, pur risultando priva delle relative certificazioni di conformità; sotto il profilo urbanistico-edilizio, invece, non sono emerse difformità.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Ai fini estimativi, gli elementi di maggiore pregio sono rappresentati dalla posizione dell'immobile all'interno di un consolidato polo commerciale, dalla buona accessibilità, dalla dotazione di parcheggi, dalla funzionalità degli spazi e dalla destinazione d'uso. Per contro, l'assenza delle certificazioni impiantistiche e la necessità di eseguire gli interventi di adeguamento antincendio costituiscono fattori di moderata incidenza negativa, dei quali si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ultima rilevazione OMI (secondo semestre 2025), per la zona "Periferica/periferia – cod. D1, microzona catastale n. 1" del Comune di Nuoro, tipologia prevalente "Abitazioni civili", destinazione "Commerciale", relativa alla tipologia "Magazzini" in "Normale" stato conservativo, i valori di mercato risultano compresi tra € 510,00 e € 710,00/mq di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari locali, relative a compravendite recenti di unità analoghe per tipologia, ubicazione e consistenza, emerge un valore medio pari a € 600,00/mq (immobili in buone condizioni con discreta commerciabilità). Si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una ridotta dinamicità delle compravendite, elementi che incidono sulla formazione dei prezzi.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle considerazioni sopra esposte: stato conservativo del bene, mancanza di certificazioni impiantistiche e della favorevole localizzazione dell'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 620,00/mq, leggermente superiore al valore medio rilevato sul mercato locale e comunque compreso nell'intervallo dei valori OMI, in ragione della particolare appetibilità della posizione e delle caratteristiche funzionali del bene. Assumendo una superficie commerciale di 147 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto pari a € 91.140,00, arrotondato a € 91.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato	147,00 mq	620,00 €/mq	€ 91.140,00	100,00%	€ 91.140,00
				Valore di stima:	€ 91.140,00

Valore di stima: € 91.140,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 86.583,00**

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

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.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 32, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di soppalco di circa 90 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino,

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 180.420,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, rapportando i valori medi di mercato attuali, riferibili a immobili di analoga epoca, tipologia e ubicazione nel contesto locale o in ambiti similari, alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di perizia.
Nella valutazione si è tenuto conto, in particolare, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della qualità del contesto urbano, dei collegamenti e della dotazione di servizi, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche e dell'eventuale presenza di certificazioni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, percorsi coperti e presenza diffusa di attività di vendita e servizi. L'area circostante presenta una forte caratterizzazione commerciale e terziaria, con buona accessibilità veicolare, ampia disponibilità di parcheggi pubblici, collegamenti con il trasporto urbano e prossimità alle principali arterie di ingresso alla città. Tali caratteristiche conferiscono all'area un buon livello di attrattività commerciale e favoriscono la commerciabilità dell'immobile.

Il magazzino/deposito (sub 32), ubicato al piano seminterrato del Centro Commerciale, con affaccio sul corridoio/galleria interno, servito da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, risulta funzionale come locale di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, tuttavia, ai fini della piena utilizzabilità dell'immobile, si rende necessario l'adeguamento dell'attività alla normativa antincendio vigente. L'unità è dotata dei principali allacci ai pubblici servizi e degli impianti essenziali, pur risultando priva delle relative certificazioni di conformità; sotto il profilo urbanistico-edilizio, invece, non sono emerse difformità.

Ai fini estimativi, gli elementi di maggiore pregio sono rappresentati dalla posizione dell'immobile all'interno di un consolidato polo commerciale, dalla buona accessibilità, dalla dotazione di parcheggi, dalla funzionalità degli spazi e dalla destinazione d'uso. Per contro, l'assenza delle certificazioni impiantistiche e la necessità di eseguire gli interventi di adeguamento antincendio costituiscono fattori di moderata incidenza negativa, dei quali si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ultima rilevazione OMI (secondo semestre 2025), per la zona "Periferica/periferia – cod. D1, microzona catastale n. 1" del Comune di Nuoro, tipologia prevalente "Abitazioni civili", destinazione "Commerciale", relativa alla tipologia "Magazzini" in "Normale" stato conservativo, i valori di mercato risultano compresi tra € 510,00 e € 710,00/mq di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari locali, relative a compravendite recenti di unità analoghe per tipologia, ubicazione e consistenza, emerge un valore medio pari a € 600,00/mq (immobili in buone condizioni con discreta commerciabilità). Si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una ridotta dinamicità delle compravendite, elementi che incidono sulla formazione dei prezzi.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle considerazioni sopra esposte: stato conservativo del bene, mancanza di certificazioni impiantistiche e della favorevole localizzazione dell'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 620,00/mq, leggermente

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

superiore al valore medio rilevato sul mercato locale e comunque compreso nell'intervallo dei valori OMI, in ragione della particolare appetibilità della posizione e delle caratteristiche funzionali del bene. Assumendo una superficie commerciale di 291 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto pari a € 180.420,00, arrotondato a € 180.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato	291,00 mq	620,00 €/mq	€ 180.420,00	100,00%	€ 180.420,00
				Valore di stima:	€ 180.420,00

Valore di stima: € 180.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 171.399,00**

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.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 39, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 89.900,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, rapportando i valori medi di mercato attuali, riferibili a immobili di analoga epoca, tipologia e ubicazione nel contesto locale o in ambiti similari, alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di perizia.

Nella valutazione si è tenuto conto, in particolare, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della qualità del contesto urbano, dei collegamenti e della dotazione di servizi, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche e dell'eventuale presenza di certificazioni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, percorsi coperti e presenza diffusa di attività di vendita e servizi. L'area circostante presenta una forte caratterizzazione commerciale e terziaria, con buona accessibilità veicolare, ampia disponibilità di parcheggi pubblici, collegamenti con il trasporto urbano e prossimità alle principali arterie di ingresso alla città. Tali caratteristiche conferiscono all'area un buon livello di attrattività

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

commerciale e favoriscono la commerciabilità dell'immobile.

Il magazzino/deposito (sub 39), ubicato al piano seminterrato del Centro Commerciale, con affaccio sul corridoio/galleria interno, servito da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, risulta funzionale come locale di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, tuttavia, ai fini della piena utilizzabilità dell'immobile, si rende necessario l'adeguamento dell'attività alla normativa antincendio vigente. L'unità è dotata dei principali allacci ai pubblici servizi e degli impianti essenziali, pur risultando priva delle relative certificazioni di conformità; sotto il profilo urbanistico-edilizio, invece, non sono emerse difformità.

Ai fini estimativi, gli elementi di maggiore pregio sono rappresentati dalla posizione dell'immobile all'interno di un consolidato polo commerciale, dalla buona accessibilità, dalla dotazione di parcheggi, dalla funzionalità degli spazi e dalla destinazione d'uso. Per contro, l'assenza delle certificazioni impiantistiche e la necessità di eseguire gli interventi di adeguamento antincendio costituiscono fattori di moderata incidenza negativa, dei quali si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Nell'ultima rilevazione OMI (secondo semestre 2025), per la zona "Periferica/periferia – cod. D1, microzona catastale n. 1" del Comune di Nuoro, tipologia prevalente "Abitazioni civili", destinazione "Commerciale", relativa alla tipologia "Magazzini" in "Normale" stato conservativo, i valori di mercato risultano compresi tra € 510,00 e € 710,00/mq di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari locali, relative a compravendite recenti di unità analoghe per tipologia, ubicazione e consistenza, emerge un valore medio pari a € 600,00/mq (immobili in buone condizioni con discreta commerciabilità). Si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una ridotta dinamicità delle compravendite, elementi che incidono sulla formazione dei prezzi.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle considerazioni sopra esposte: stato conservativo del bene, mancanza di certificazioni impiantistiche e della favorevole localizzazione dell'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 620,00/mq, leggermente superiore al valore medio rilevato sul mercato locale e comunque compreso nell'intervallo dei valori OMI, in ragione della particolare appetibilità della posizione e delle caratteristiche funzionali del bene. Assumendo una superficie commerciale di 147 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto pari a € 89.900,00, arrotondato a € 90.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato	147,00 mq	620,00 €/mq	€ 89.900,00	100,00%	€ 89.900,00
				Valore di stima:	€ 89.900,00

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Valore di stima: € 89.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 85.405,00**

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.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 40, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Tutti i locali al piano seminterrato sono serviti da ingressi carrabili sull'androne antistante, mentre il sub. 40, sviluppato su due livelli, è servito anche da ingresso pedonale sulla rampa di uscita. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 40, di circa 90 mq, è suddiviso in due livelli da solaio strutturale in cls: piano inferiore (h 2,00 m) con ingresso carrabile e piano superiore (h 2,27 m) con ingresso pedonale. I locali sono

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

dotati di impianto elettrico e illuminazione, al loro interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.000,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, rapportando i valori medi di mercato attuali, riferibili a immobili di analoga epoca, tipologia e ubicazione nel contesto locale o in ambiti similari, alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di perizia.
Nella valutazione si è tenuto conto, in particolare, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della qualità del contesto urbano, dei collegamenti e della dotazione di servizi, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche e dell'eventuale presenza di certificazioni.

I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, percorsi coperti e presenza diffusa di attività di vendita e servizi. L'area circostante presenta una forte caratterizzazione commerciale e terziaria, con buona accessibilità veicolare, ampia disponibilità di parcheggi pubblici, collegamenti con il trasporto urbano e prossimità alle principali arterie di ingresso alla città. Tali caratteristiche conferiscono all'area un buon livello di attrattività commerciale e favoriscono la commerciabilità dell'immobile.

Il magazzino/deposito (sub 40), ubicato al piano seminterrato del Centro Commerciale, con affaccio sul corridoio/galleria interno e accesso pedonale sulla rampa, servito da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti, risulta funzionale come locale di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale. Lo stato manutentivo è complessivamente buono, tuttavia, ai fini della piena utilizzabilità dell'immobile, si rende necessario l'adeguamento dell'attività alla normativa antincendio vigente. L'unità è dotata dei principali allacci ai pubblici servizi e degli impianti essenziali, pur risultando priva delle relative certificazioni di conformità; sotto il profilo urbanistico-edilizio sono emerse difformità.

Ai fini estimativi, gli elementi di maggiore pregio sono rappresentati dalla posizione dell'immobile all'interno di un consolidato polo commerciale, dalla buona accessibilità, dalla dotazione di parcheggi, dalla funzionalità degli spazi e dalla destinazione d'uso. Per contro, l'assenza delle certificazioni impiantistiche e la necessità di eseguire gli interventi di adeguamento antincendio costituiscono fattori di moderata incidenza negativa, dei quali si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato. Si è inoltre tenuto conto della difformità urbanistico-edilizia e strutturale del locale

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

deposito, consistente nella realizzazione di un ulteriore livello interno di circa 90 mq, non previsto negli elaborati progettuali e per il quale non è stata reperita documentazione autorizzativa. Tale difformità incide negativamente sul valore del bene ed è stata considerata mediante una detrazione prudenziale di € 10.000,00, corrispondente ai presumibili costi tecnici, amministrativi e strutturali necessari per l'eventuale regolarizzazione del locale deposito (meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia").

Nell'ultima rilevazione OMI (secondo semestre 2025), per la zona "Periferica/periferia – cod. D1, microzona catastale n. 1" del Comune di Nuoro, tipologia prevalente "Abitazioni civili", destinazione "Commerciale", relativa alla tipologia "Magazzini" in "Normale" stato conservativo, i valori di mercato risultano compresi tra € 510,00 e € 710,00/mq di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari locali, relative a compravendite recenti di unità analoghe per tipologia, ubicazione e consistenza, emerge un valore medio pari a € 600,00/mq (immobili in buone condizioni con discreta commerciabilità). Si è altresì tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una ridotta dinamicità delle compravendite, elementi che incidono sulla formazione dei prezzi.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle considerazioni sopra esposte: stato conservativo del bene, mancanza di certificazioni impiantistiche e della favorevole localizzazione dell'immobile, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a € 620,00/mq, leggermente superiore al valore medio rilevato sul mercato locale e comunque compreso nell'intervallo dei valori OMI, in ragione della particolare appetibilità della posizione e delle caratteristiche funzionali del bene. Assumendo una superficie commerciale di 200 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto pari a € 124.000,00.

Da tale valore è stato detratto l'importo di € 10.000,00, quale costo medio presumibile per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale dell'immobile, come meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia".
Il più probabile valore di mercato del bene è pertanto stimato in € 114.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato	200,00 mq	620,00 €/mq	€ 124.000,00	100,00%	€ 124.000,00
				Valore di stima:	€ 124.000,00

Valore di stima: € 124.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e strutturale	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Valore finale di stima: **€ 107.800,00**

€ 10.000,00, costi presunti di regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale del solaio. Importo prudenzialmente determinato per gli adempimenti tecnici, amministrativi e strutturali presumibilmente necessari per l'eventuale regolarizzazione dell'opera, subordinatamente alla verifica dei presupposti di legge da parte dell'Amministrazione competente. Sono esclusi eventuali costi per opere di adeguamento, consolidamento o ripristino (meglio descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia").

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.

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura esecutiva trae origine dall'inadempimento della società **** Omissis **** nei confronti del **** Omissis ****, ente al quale la società era tenuta a partecipare in qualità di proprietaria delle unità immobiliari ubicate nel Centro Commerciale "Centro Città" e al pagamento pro-quota delle spese consortili. Nonostante la sottoscrizione di due accordi transattivi con piani di rientro (21/06/2018 e 31/07/2019), rimasti solo parzialmente adempiuti, la morosità ha determinato l'avvio della procedura esecutiva immobiliare mediante pignoramento dei beni.
Il pignoramento immobiliare è stato trascritto il 30/06/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro ai nn. 6732/5276, a favore del **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.
La procedura è stata sospesa con provvedimento del 04/11/2021 e successivamente riassunta in data 18/07/2023. Nell'ambito della riassunzione, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto in data 11/07/2024 la prosecuzione delle operazioni peritali come da decreto del 29/09/2021.
Dalla documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali è emerso che, successivamente alla trascrizione del pignoramento e alla riassunzione della procedura, la società esecutata ha concesso in locazione l'intero compendio immobiliare pignorato (locale commerciale sub. 53 e magazzini sub. 31, 32, 39 e 40) alla società **** Omissis ****, mediante contratto di locazione commerciale stipulato con la società esecutata in data 01/04/2024 (successivamente alla trascrizione del pignoramento e alla riassunzione della procedura). Il contratto prevede una durata di sei anni, con scadenza al 01/04/2030, e un canone annuo pari a € 24.000,00.
I canoni di locazione risultano inoltre gravati da pignoramento presso terzi e vengono corrisposti direttamente ai creditori procedenti, in esecuzione dell'Ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, come confermato dal **** Omissis ****, legale rappresentante della società **** Omissis ****, durante il sopralluogo del 29/11/2024.

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 07/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lavra Donatella



Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 Ortofoto - Schema generale
- ✓ All. 2 Ortofoto - Schema locale commerciale
- ✓ All. 3 Ortofoto - Schema locali deposito/magazzini
- ✓ All. 4 Foto - Documentazione fotografica locale commerciale
- ✓ All. 5 Foto - Documentazione fotografica locali deposito/magazzini
- ✓ All. 6 Ispezioni Ipotecarie
- ✓ All. 7 Relazione Notarile
- ✓ All. 8 Visure storiche
- ✓ All. 9 Estratto di mappa NCEU Fg.43 mapp 747
- ✓ All. 10 Planimetrie catastali NCEU 43 mapp 747
- ✓ All. 11 Preced.ed._C.E. 223/1990
- ✓ All. 12 Preced.ed._Autorizzazione 119/2010
- ✓ All. 13 CDU Certificato destinazione urbanistica
- ✓ All. 14 Copia Contratto locazione
- ✓ All.15 Doc Ammin. Consorzio
- ✓ All. 16 Avvisi-accesso UTC Nuoro - atti amministrativi
- ✓ All. 17 Ag. Entrate_riferimenti OMI zona D1 Nuoro
- ✓ Perizia privacy

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1
  Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano primo del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 53, Cat. C/1 (negozi e locali dove si svolgono attività di vendita diretta al pubblico), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da un locale commerciale e quattro magazzini, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna centrale, percorsi distributivi coperti e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. Il locale commerciale ha accesso da via Don Giovanni Bosco, locale interno con affaccio sulla galleria centrale del Centro commerciale al piano primo, di circa 260 mq; è dotato di ampie vetrine interne che garantiscono buona visibilità ai visitatori, con all'interno esposizione di campionature, materiali e soluzioni per l'edilizia. L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico, impianto di illuminazione e impianto di climatizzazione, risultando pienamente idonea all'esercizio di attività commerciali ed espositive. I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis **** per la vendita al dettaglio di materiali per l'arredo e la finitura edilizia, quali ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini, con funzione prevalentemente espositiva. Attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, che vi svolge un'attività commerciale compatibile con la destinazione d'uso dell'unità. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale al locale, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C1
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 Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro. Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata. Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.» Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi). Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici. Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna. Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Prezzo base d'asta: **€ 318.551,20**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 31, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 31, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2
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 Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro. Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata. Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.» Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi). Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici. Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna. Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Prezzo base d'asta: **€ 86.583,00**

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 32, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di soppalco di circa 90 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro. Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata. Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.» Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi). Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici. Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna. Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Prezzo base d'asta: **€ 171.399,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato
  Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 39, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
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 Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro. Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata. Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.» Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi). Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici. Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna. Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Prezzo base d'asta: **€ 85.405,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 40, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Tutti i locali al piano seminterrato sono serviti da ingressi carrabili sull'androne antistante, mentre il sub. 40, sviluppato su due livelli, è servito anche da ingresso pedonale sulla rampa di uscita. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 40, di circa 90 mq, è suddiviso in due livelli da solaio strutturale in cls: piano inferiore (h 2,00 m) con ingresso carrabile e piano superiore (h 2,27 m) con ingresso pedonale. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione, al loro interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Comune di Nuoro in data 23/05/2025, si certifica la destinazione urbanistica del mappale 747, Foglio 43, nel Comune di Nuoro. Strumento urbanistico vigente: il mappale ricade nel PUC del Comune di Nuoro, approvato e variato più volte tra il 2009 e il 2017, con ulteriori varianti pubblicate fino al 2017. È inoltre incluso nella Lottizzazione Convenzionata della ZTO C1.5 – Biscollai, approvata nel 1985 e successivamente modificata. Il mappale ricade in ZTO C – sottozona C1.5, espansioni pianificate del precedente PRG, sub comparto C – servizi annessi alla residenza. «Il mappale… ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C sottozona C1.5… sub comparto "C" – servizi annessi alla residenza.» Parametri urbanistici essenziali: Volume residenziale 0 mc, Volume servizi alla residenza 25.000 mc, Altezza massima 14 m, Suddivisione ammessa fino a 3 lotti, Standard urbanistici 80 m^2 di spazi pubblici ogni 100 m^2 SLP commerciale/direzionale (=50% parcheggi). Prescrizioni attuative: Obbligatoria la progettazione unitaria del sub comparto, Volumi residenziali ammessi solo agli ultimi piani degli edifici. Vincoli: il mappale ricade in area di pericolosità moderata da frana (Hg1) del PAI / PGRA ? interventi ammessi con tecniche costruttive idonee alla riduzione del rischio. «Il mappale… ricade all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)». Piano Paesaggistico Regionale PPR: territorio comunale integralmente vincolato ai sensi del PPR Sardegna. Il mappale 747: Non è edificabile a uso residenziale (volume residenziale = 0), è destinato a servizi alla residenza (commerciale, direzionale, servizi pubblici), è soggetto a vincoli paesaggistici e idrogeologici (Hg1), richiede progettazione unitaria e rispetto degli standard urbanistici, ricade in una lottizzazione convenzionata già definita. Le prescrizioni dettagliate, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, sono riportate in maniera puntuale nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/05/2025 (CDU allegato)

Prezzo base d'asta: **€ 107.800,00**

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.551,20

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Don Giovanni Bosco - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C1	**Superficie**	263,20 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale (sub 53) è posto al piano primo, con accesso dalla principale via Don Bosco, con superficie lorda di 263 mq e superficie utile di 242 mq. Il locale è interno e si affaccia sull'androne antistante la galleria del "Centro Città", con 4 ampie vetrine che garantiscono buona visibilità per i visitatori. Dotato di impianto idraulico, elettrico, illuminazione e condizionamento, funzionanti. Al suo interno sono stati ricavati 2 piccoli ripostigli e 1 angolo ufficio con pareti in cartongesso. Sono presenti arredi e beni mobili in esposizione (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini) destinati alla vendita. 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, gli ambienti sono arredati e funzionanti. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche del locale commerciale sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti. Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti, le finiture risultano in larga parte risalenti all'epoca di costruzione, con pavimentazioni presumibilmente originarie, infissi in alluminio e vetro e pavimentazione esterna del cortile/piazzale in battuto di cemento. Gli impianti risultano privi di certificazioni; è presente impianto di climatizzazione con 3 pompe di calore aria/aria e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da 1 scaldabagno elettrico. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche: idrica, fognaria ed elettrica. 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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano primo del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 53, Cat. C/1 (negozi e locali dove si svolgono attività di vendita diretta al pubblico), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da un locale commerciale e quattro magazzini, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di		

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

	Lottizzazione “C5”, zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell’immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna centrale, percorsi distributivi coperti e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. Il locale commerciale ha accesso da via Don Giovanni Bosco, locale interno con affaccio sulla galleria centrale del Centro commerciale al piano primo, di circa 260 mq; è dotato di ampie vetrine interne che garantiscono buona visibilità ai visitatori, con all'interno esposizione di campionature, materiali e soluzioni per l’edilizia. L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico, impianto di illuminazione e impianto di climatizzazione, risultando pienamente idonea all'esercizio di attività commerciali ed espositive. I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis **** per la vendita al dettaglio di materiali per l'arredo e la finitura edilizia, quali ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini, con funzione prevalentemente espositiva. Attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, che vi svolge un'attività commerciale compatibile con la destinazione d'uso dell'unità. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale al locale, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.583,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	147,00 mq
Stato conservativo:	I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell’attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 31, di 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, esteso per circa 45 mq. L’accesso avviene mediante scala interna in metallo. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco; sul piano superiore è presente un’apertura che consente l’accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 32), anch’esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d’arredo per il bagno e prodotti affini). Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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		

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

	del fabbricato che risultano in un buono stato di manutenzione. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti. Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione. Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica. 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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 31, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 31, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.399,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	291,00 mq
Stato conservativo:	I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, esteso per circa 90 mq. L'accesso avviene mediante scala interna in metallo. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco; sul piano superiore è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al soppalco del magazzino attiguo (sub 31), anch'esso di proprietà della società esecutata, configurando una continuità funzionale tra i due ambienti. Il locale è servito da due ingressi carrabili sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti. Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione. Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica. 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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 32, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di		

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

	interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 32, di circa 185 mq, è provvisto di soppalco di circa 90 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini.. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.405,00

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	147,00 mq
Stato conservativo:	I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di un soppalco costituito da struttura metallica in ferro con impalcato ligneo, della superficie di circa 45 mq, delimitato da una parete verticale in cartongesso amovibile, accessibile tramite scala metallica interna. La struttura risulta completamente praticabile, sia nella parte sottostante sia sul piano del soppalco. Il locale è servito da ingresso carrabile sull'androne antistante, è dotato di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contiene arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Dall'esame dello stato dei luoghi il magazzino 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		

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

	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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti. Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione. Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica. 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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 39, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 39, di circa 90 mq, è provvisto di soppalco di circa 45 mq, è dotato di impianto elettrico e illuminazione, al suo interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni	SI

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.800,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Antonio Segni (S.S. 389) - c/o Centro Commerciale "Centro Città", 08100, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 747, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	200,00 mq
Stato conservativo:	I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 40, originariamente di altezza interna di circa 4,50 m, risulta suddiviso in due livelli mediante solaio strutturale in calcestruzzo. Il livello inferiore, con altezza interna di circa 2,00 m, è servito da ingresso carrabile affacciato sull'androne antistante; il livello superiore, con altezza interna di circa 2,27 m, è invece dotato di ingresso pedonale ubicato sulla rampa di accesso. La struttura risulta completamente praticabile in entrambi i livelli. I locali sono dotati di impianto elettrico canalizzato a vista e illuminazione, contengono arredi metallici (scaffalature e simili) e beni mobili stoccati (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e prodotti affini). Dall'esame dello stato dei luoghi i locali del magazzino risultano 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. Le utenze elettriche dei locali commerciali e dei magazzini risultano collegate tramite un unico contatore interno comune, gestito direttamente dal Consorzio "Centro Città", che provvede alla ripartizione dei consumi e alla gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e degli impianti consortili, inclusa la produzione energetica derivante dall'impianto fotovoltaico installato al piano terzo (copertura). Le utenze idriche sono invece gestite autonomamente dal singolo proprietario, mediante contatore individuale dedicato. I locali si presentano nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, analoghe a quelle delle unità circostanti. Non risultano eseguiti interventi di ristrutturazione rilevanti: le finiture sono per lo più originali, con strutture in calcestruzzo prefabbricato, tramezzi in mattoni forati, pavimentazioni in battuto di cemento, serrande metalliche e porte tagliafuoco scorrevoli, tutte riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile e comunque in buono stato di manutenzione. Gli impianti risultano privi di certificazioni, ma perfettamente funzionanti. L'unità è dotata di allacci alle reti pubbliche idrica, fognaria ed elettrica. 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 29/11/2024 in cui era presente il **** Omissis **** in rappresentanza della società **** Omissis **** e del **** Omissis **** amministratore della società **** Omissis ****, parte conduttrice dei locali della società **** Omissis ****, che hanno consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle operazioni peritali. E' stato verificato lo stato dei luoghi sulla scorta della documentazione agli atti, e si è provveduto alla realizzazione della documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Nuoro, NCEU al Fg. 43, mapp. 747; il locale è il sub. 40, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), facente parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare rientra nel compendio dei cinque beni pignorati, costituiti da quattro magazzini e un locale commerciale, ubicati all'interno del complesso commerciale "Centro Città" (già Centro Commerciale Europa S.r.l.), in località Biscollai, all'ingresso della città di Nuoro, tra via Antonio Segni (S.S. 389) e via Don Giovanni Bosco. Nel 2010 la società **** Omissis ****, legali rappresentanti **** Omissis ****, ha acquistato dal Centro Commerciale Europa S.r.l. il locale commerciale e i quattro magazzini, dei quali risulta tuttora proprietaria e intestataria catastale, mantenendo per la propria attività commerciale la denominazione **** Omissis ****. La gestione ordinaria e straordinaria del complesso commerciale è affidata al Consorzio Centro Città, costituito tra i proprietari e gli operatori economici presenti nella struttura, cui competono l'amministrazione delle parti comuni, dei servizi e delle attività di		

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51

	interesse collettivo. La realizzazione del fabbricato è avvenuta nei primi anni '90 sulla base della Concessione Edilizia n. 223 del 11/07/1990 (pr. 1169/1), rilasciata alla società **** Omissis ****. Successivamente sono stati rilasciati: Autorizzazione Edilizia n. 259 del 20/12/1991 e Certificato di Agibilità n. 04 del 03/04/1992. L'intervento ricadeva nel sub comparto "C" del Piano di Lottizzazione "C5", zona destinata a servizi e attività commerciali. L'ultima Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n. 119/2010 rilasciata alla società **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, riguardava la regolarizzazione delle modifiche interne eseguite negli anni. I beni pignorati sono inseriti in un contesto a prevalente destinazione commerciale, caratterizzato da galleria interna, androni di distribuzione e spazi destinati ad attività commerciali e di servizio. I magazzini/depositi ubicati al piano seminterrato sono disposti in sequenza lungo il corridoio/galleria di accesso, serviti da due rampe carrabili di collegamento alle aree esterne con parcheggi del piano terra, e da un blocco montacarichi che collega il piano seminterrato ai piani commerciali soprastanti. Tutti i locali al piano seminterrato sono serviti da ingressi carrabili sull'androne antistante, mentre il sub. 40, sviluppato su due livelli, è servito anche da ingresso pedonale sulla rampa di uscita. Le caratteristiche costruttive e la distribuzione interna li rendono funzionali come locali di deposito e servizio a supporto dell'attività principale svolta nel locale commerciale (sub 53). Il magazzino individuato al sub 40, di circa 90 mq, è suddiviso in due livelli da solaio strutturale in cls: piano inferiore (h 2,00 m) con ingresso carrabile e piano superiore (h 2,27 m) con ingresso pedonale. I locali sono dotati di impianto elettrico e illuminazione, al loro interno sono stoccati beni mobili (ceramiche, pavimenti, rivestimenti, sanitari, complementi d'arredo per il bagno e articoli affini). I locali erano utilizzati dalla società **** Omissis ****, attualmente l'immobile è condotto in locazione dalla società **** Omissis ****, insieme al locale commerciale e agli altri tre magazzini. Il contratto di locazione è interessato da pignoramento presso terzi; i relativi canoni vengono versati mensilmente al creditore procedente **** Omissis ****, in esecuzione dell'ordinanza di assegnazione n. 147/2024 emessa dal Tribunale di Nuoro in data 14/10/2024, con intervento del **** Omissis **** quale ulteriore creditore. Il centro commerciale "Centro Città" è ubicato in una posizione commerciale e urbanistica strategica, a breve distanza dal centro urbano di Nuoro e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di accesso cittadine. L'area è servita dal trasporto pubblico urbano e dispone di ampie aree destinate a parcheggio. In particolare, via Don Giovanni Bosco, sulla quale insiste l'accesso principale ai locali commerciali al primo piano, si è progressivamente consolidata come uno dei principali assi commerciali della città. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, grandi strutture di vendita e supermercati, servizi pubblici, istituti scolastici, uffici e del principale presidio ospedaliero cittadino, configurando un'area a destinazione mista commerciale e terziaria, con una componente residenziale. La buona accessibilità veicolare, l'elevata disponibilità di parcheggi e la presenza di un consolidato tessuto di attività economiche costituiscono elementi favorevoli sotto il profilo della fruibilità e dell'attrattiva commerciale dell'immobile.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Firmato Da: LAVRA DONATELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 526f51