TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reggiani Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.

Promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 4
- Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
- Titolarità ... 4
- Confini ... 4
- Consistenza ... 5
- Cronistoria Dati Catastali ... 5
- Dati Catastali ... 6
- Precisazioni ... 6
- Patti ... 6
- Stato conservativo ... 6
- Parti Comuni ... 6
- Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti ... 7
- Stato di occupazione ... 7
- Provenienze Ventennali ... 7
- Normativa urbanistica ... 9
- Regolarità edilizia ... 11
- Vincoli od oneri condominiali ... 12

Stima / Formazione lotti ... 13
Riepilogo bando d'asta ... 16
- Lotto Unico ... 16

Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E ... 18
- Lotto Unico ... 18

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 19

INCARICO

All'udienza del 10/12/2025, il sottoscritto Arch. Reggiani Leonardo, con studio in Via **** Omissis **** - 08100 - Nuoro (NU), email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, Fax **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra

DESCRIZIONE

Immobile commerciale ad uso Bar, denominato "**** Omissis ****" posto in comune di Oniferi alla via Nazionale 91 (SS128). Il bene, posto all'ingresso del paese, è accessibile da unico ingresso da pubblica via. Il fabbricato unifamiliare costruito nei primi anni '80 è stato oggetto di sopraelevazione nel 2010 per la realizzazione di un appartamento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra locale commerciale al piano terra e appartamento al piano primo, intestato a terzi. Oggetto della perizia è esclusivamente il locale commerciale distinto al CF di Oniferi al Fg. 13, Mapp. 182, sub 1, cat C/1 che si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa mq 156 oltre area di pertinenza di circa 15 mq posta davanti all'ingresso, il tutto che insiste su parte del lotto distinto al CT con il Fg. 13, Mapp. 182 di 354 mq (Ente Urbano). Si articola in area di somministrazione e vendita, servizio igienico, ripostiglio/sottoscala e deposito. Nel complesso il bene si presenta in modesto stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dal piano sovrastante, e evidenti tracce di muffa ed umidità specialmente nel vano sottoscala adibito a ripostiglio e nel deposito retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari :

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene di cui al Fg. 13 Mapp. 182, sub 1, confina con via Nazionale, mappali 282,216, 259, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area somministrazione	**86,00 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	3,00 m	
servizio igienico	**4,57 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	2,51 m	
Rip/sottoscala	**3,89 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	0,00 m	
Deposito	**10,86 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	3,83 m	
Deposito	**17,84 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	3,83 m	
Deposito	**8,58 mq**	**0,00 mq**	1	0,00 mq	3,90 m	
Area cortilizia	**0,00 mq**	**15,53 mq**	0,10	1,55 mq	0,00 m	Terra
Superficie complessiva	**131,74 mq**	**156,00 mq**	1	156,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**157,55 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**157,55 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1985 al 25/05/1998	**1. **** Omissis **** nato a **** Omissis ******	**Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107 Categoria C1**
Dal 25/05/1998 al 13/05/2009	**1. **** Omissis **** nato a **** Omissis ******	**Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107 Categoria C1 Cl.7, Cons. 97 Rendita € 951,83**
Dal 13/05/2009 al 29/06/2020	**1. **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni**	**Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 97 Rendita € 951,83**
Dal 30/06/2020 al 04/11/2022	**1. **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni**	**Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 107, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 97 Rendita € 951,83**
Dal 04/11/2022 al 16/03/2026	**1. **** Omissis **** nata a **** Omissis ****. Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni**	**Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 182 Categoria C1 Cl.7, Cons. 97 Superficie catastale 156 mq Rendita € 951,83**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	182	1		C1	7	97	156 mq	951,83 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	182				Ente urbano		354			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si specifica che il mappale 182 ha avuto origine dal mappale 107, come riportato nell'atto di pignoramento. Il fabbricato ricade su parte del lotto distinto al CT Fg.13, mapp. 182.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ai sensi del art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo il bene posto in Oniferi al piano terra di via Nazionale (SS128) risultava occupato dagli esecutati che ivi svolgono la loro attività.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, al momento del sopralluogo, si presentava in scadente stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dalla copertura nel locale principale oltre umidità e muffa nelle pareti e soffitto del sottoscala e del deposito.

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue in cemento armato

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 4.00 mt

Str. verticali: Mista muratura portante in blocchetti e telaio travi e pilastri in cemento armato.

Solai: del tipo misto in latero cemento 16+4 interasse cm 50.

Copertura: copertura del fabbricato piana.

Manto di copertura: non presente.

Pareti esterne ed interne: Blocchetto di cls 30x40x20 cm , interne in laterizio forato da 8 cm.

Pavimentazione interna: pavimentazione prevalente in monocottura.

Infissi esterni ed interni: Finestre e porte esterne in alluminio e vetrocamera. Porte interne in legno. In metallo nel deposito.

Volte: controsoffitto in cartongesso a quadrotti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico del tipo tradizionale a 220 v con lampade metalliche a controsoffitto. Impianto idrico e fognario collegati alla pubblica rete. E' presente impianto di condizionamento con una pompa di calore composta con unità interna. E presente anche un sistema di climatizzazione canalizzato a controsoffitto non funzionate. Riserva idrica con due serbatoi da 1000 lt/cad ubicati nel deposito.

Altro: area esterna di sosta e somministrazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato in quanto ivi svolge la sua attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- A **** Omissis ****, **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Oniferi foglio 13 particella 107 con unità precedente identificata da Foglio 13 Particella l07/A, Foglio 13 Particella 216/B, è pervenuta da:

1) Atto di compravendita del 13/0512009 Numero di repertorio 1558/950 Notaio FANCELLO GIANNI Sede NUORO trascritto il 04/06/2009 nn. 6166/4666 da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Oniferi Foglio 13 Particella 107, era pervenuta per successione, in morte di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, deceduto il 29/08/2002 registrata il 26/02/2003 al Numero di repertorio 18/863 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/09/2003 ai NN. 8837/6698 devoluta per testamento olografo Andreani dr. Federico notaio in Nuoro del 05/09/2002, rep, 24394, racc.5187, registrato a Nuoro in data 13/09/2002 al n. 903 della serie 1.

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

*- A **** Omissis ****, la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di procedura, è pervenuta per atto di compravendita del 21/04/1986 repertorio 147675 Notaio SERRA Sede NUORO trascritto il 15/05/1986 nn. 2596/2070 da potere di**** Omissis **** Nato il **** Omissis ****.

Formalità pregiudizievoli

Oneri di cancellazione

In fase di definizione della procedura civile saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti al momento della definizione della procedura stessa.

Dalla verifica degli atti sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1) TRASCRIZIONE NN. 3593/2963 del 17/04/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/03/2012 Numero di repertorio 292/2012 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede NUORO

A favore di: **** Omissis **** (Richiedente: AVV. **** Omissis ****),

Contro: **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****Codice fiscale**** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

- Grava su Oniferi Foglio 13 Particella 107

2) TRASCRIZIONE NN. 4824/4019 del 06/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/04/2025 Numero di repertorio 356 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO

A favore di: **** Omissis **** (Richiedente: **** Omissis ****),

Contro: **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a NUORO**** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

- Grava su Oniferi Foglio 13 Particella 107

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE NN. 3268 n 98 del 17/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/0312010 Numero di repertorio 9617/6833 Notaio PORQUEDDU ANDREA Sede SORSO (SS)

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

Contro **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

capitale € 70.000,00 Totale € 140.000,00 Durata 20 annì

- Grava su Oniferi Foglio 13 Particella 107

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in ZTO B1 dello strumento urbanistico PUC Che con determinazione del Direttore Generale del Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, n. 238/D.G. del 29 Marzo 2007, il Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 28/12/2004, è stato ritenuto coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04/2002 n.7 e subordinatamente all'accoglimento di prescrizioni; che con Deliberazione C.C. n. 24 del 03/06/2008 si è provveduto ad ottemperare alle su citate prescrizioni.

Pubblicazione BURAS n 20 del 20/06/2008, parte III.

ZTO B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Art. 47

1. Definizione

Sono le zone del centro edificato prive di rilevanti valori storico - artistici od ambientali e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche. Il PUC conferma, per gli isolati interessati, la situazione di fatto e persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

2. Destinazione d'uso

Quelle indicate nell'art. 44 ovvero:

Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali di iniziativa pubblica; istituzioni pubbliche o di interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;

attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio al minuto e grandi negozi e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione auto veicoli;

posti di vendita dei carburanti; attrezzature alberghiere e para alberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali;

agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti).

Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concernenti:

la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria,

la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio - TV, falegname); la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere e verniciatore di automezzi, considerati incompatibili con la funzione abitativa).

Le aziende artigianali possono avere una superficie utile massima di 200 mq , superfici superiori (senza limite) possono essere autorizzate per attività esistenti compatibili, che non siano pericolose e non producano disturbo.

3. Modalità di intervento

Il rilascio di concessioni dirette è consentito soltanto nel rispetto della volumetria edificabile non superiore a 2.5 o 3 mc/mq;

Per indici fondiari superiori a 3,00 mc/mq (max 4,5 mc/mq) sussiste l'obbligo della formale predisposizione di Piani Particolareggiati esecutivi o P d R preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica, convenzionati ed estesi ad un intero isolato con superficie minima di mq 5000, individuabili anche successivamente alla approvazione del PUC.

4. Parametri edilizi

	i.f.f mc/mq	Lotto mq	h max m	distacchi pareti fin	distacchi strada	n° piani max
Lotto unico	3,00	>250	10,5	8	3	3
P.P.	4,50		10,5	8	3	3

salvo le condizioni previste dall'art. 5 D.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983

5. Norme speciali di intervento vedi tab. 2

non è consentito superare l'altezza degli edifici ed emergenze preesistenti di carattere storico, artistico e ambientale, circostanti; se l'area fabbricabile è in forte pendenza la h max a valle non potrà essere superiore a 11.5 m; è obbligatoria la copertura a tetto con manto di tegole; è vietato l'uso di eternit o materiali similari; l'allineamento degli edifici deve essere conforme agli allineamenti stradali preesistenti; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualsiasi tipo, anche a carattere precario;

per lotti interclusi inedificati lotto minimo 150 mq;

per lotti compromessi da edificazioni antiche, nessuna prescrizione di lotto minimo, con conseguente possibilità di edificare qualunque sia la superficie del lotto;

entro gli stessi limiti sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti;

i volumi esistenti sono ristrutturabili e sono tutti ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti;

concessioni singole: il numero dei piani é in rapporto all'altezza degli edifici circostanti e comunque non superiore al numero di 3.

- Inoltre il bene ricade in zona Hg1 (rev. 2023) con le prescrizioni delle aree di pericolosità moderata da frana di cui agli artt. 23 e 34.

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.

A seguito di verifica atti rilasciati dall'UTC di Oniferi ed effettuato il sopralluogo, sono stati reperiti i seguenti atti:

- 02/06/1984 - CE n 9/84 Pratica edilizia n. 2 prot. n. 887 rilasciata ala Sig. **** Omissis **** per la realizzazione di un locale commerciale da realizzarsi su terreno distinto al CT di Oniferi Fg. 13 mapp. 107.

Nota

Si evidenzia che il parere della commissione edilizia n2 del 19/04/1984 riportata nei documenti recita:

FAVOREVOLE a condizione che l'area antistante l'edificio venga destinata a parcheggio pubblico.

A seguito di sopralluogo si è potuto riscontrare che l'area antistante al locale sia stata utilizzata esclusivamente come area pertinenziale del locale dove sono presenti alcune sedute e tavoli per la sosta e somministrazione ai clienti. Non è presente l'area parcheggio richiesta.

13/06/1985 - Certificato di collaudo opere in cemento armato presentato al Genio Civile a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

07/01/1986 - Relazione asseverativa del progettista nella quale dichiara la realizzazione di opere di diversa distribuzione interna. L'elaborato grafico allegato alla relazione risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi.

- 24/01/1986 - Autorizzazione di Agibilità n. 86. E' presente verbale di sopralluogo e Nulla Osta dell'Ufficiale sanitario del 20/01/1986 che ne attesta l'agibilità del locale commerciale composto da 4 locali (Bar + 3 ripostigli).

*Inoltre nel 2010 viene rilasciata al sig. **** Omissis **** una concessione edilizia per la costruzione di una casa di civile abitazione in sopraelevazione.*

- 27/01/2010 - C.E. n 2/2010 per la sopraelevazione di un fabbricato su area distinta in CT al Fg. 13 mapp.182 e Fg. 10 mapp. 216

Nonostante questa pratica si riferisca ad un altro bene, risulta utile in quanto sono riportati gli elaborati grafici redatti dal professionista incaricato che cristallizzano lo stato dei luoghi al 2010 così come riscontrato anche in fase di sopralluogo, con alcune leggere differenze relativamente alla chiusura/apertura di alcune porte dal locale bar al deposito, la realizzazione di un tramezzo nel deposito, e l'assenza di porzione del muretto di confine lato via Nazionale. Per tali opere sarebbe stato necessario presentare una CILA, pertanto si dovrà procedere con una pratica di accertamento di conformità per cui si stima una riduzione sul valore finale pari al 2,5%.

Con riferimento alla pratica presentata nel 2010 i tecnici dell' UTC hanno evidenziato l'anomalia della stessa in quanto, prima che venisse rilasciata la Concessione 2/2010 relativa alla sopraelevazione del fabbricato, la proprietà avrebbe dovuto presentare una pratica di accertamento di conformità per il mancato rispetto della distanza dal confine previsto in 4 mt. e la realizzazione del posto auto antistante il locale, così come prescritto nel titolo del 1984.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di fabbricato unifamiliare composto da due piani; attività al piano terra ed appartamento al piano primo pertanto non sono presenti oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra

Immobile commerciale ad uso Bar, denominato "**** Omissis ****" posto in comune di Oniferi alla via Nazionale 91 (SS128). Il bene, posto all'ingresso del paese, è accessibile da unico ingresso da pubblica via. Il fabbricato unifamiliare costruito nei primi anni '80 è stato oggetto di sopraelevazione nel 2010 per la realizzazione di un appartamento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra locale commerciale al piano terra e appartamento al piano primo, intestato a terzi. Oggetto della perizia è esclusivamente il locale commerciale distinto al CF di Oniferi al Fg. 13, Mapp. 182, sub 1, cat C/1 che si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa mq 156 oltre area di pertinenza di circa 15 mq posta davanti all'ingresso, il tutto che insiste su parte del lotto distinto al CT con il Fg. 13, Mapp. 182 di 354 mq (Ente Urbano). Si articola in area di somministrazione e vendita, servizio igienico, ripostiglio/sottoscala e deposito. Nel complesso il bene si presenta in modesto stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dal piano sovrastante, e evidenti tracce di muffa ed umidità specialmente nel vano sottoscala adibito a ripostiglio e nel deposito retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 182, Sub. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 182, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 77.779,30

Criteri di stima
Riferimenti normativi L.27 luglio 1978 n 392 art 20 - DPR 23 marzo 1998 - Norma Uni 10750/2005 - IVS 6 dicembre 2024

La determinazione del più probabile valore si individua nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato per immobili venduti nel comune di Oniferi (NU), nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

-Area cortilizia 10% fino a 25 mq; 2% per i mq successivi.

Valutazione sintetica dell'immobile

Data la specificità del bene, trattasi di attività commerciale (BAR), la ricerca non si è limitata al comune di Oniferi, dove sono presenti soltanto tre locali con tale destinazione d'uso, nessuno dei quali in vendita, ma si è spinta anche in comuni limitrofi. La ricerca, presso le agenzie di settore e pubblicità immobiliare (Immobiliare. it) ha prodotto, quasi per la totalità, vendite di attività (No MURA) in località prevalentemente di mare e dunque non comparabili con il bene in oggetto in quanto condizionate da stagionalità e flussi turistici che, nel comune in oggetto, sono assai ridotti. Non è stato possibile inoltre richiedere i bilanci dell'attività (ultimo triennio) che ci avrebbe consentito di effettuare una valutazione su fatturato, redditività ed avviamento utilizzando il metodo di valutazione reddituale. Risulta anche empiricamente difficoltoso riuscire a stimare con precisione quanto possano essere gli incassi e i guadagni di un bar come nel comune specifico con una popolazione inferiore a 900 abitanti e dove il guadagno è notevolmente influenzato da fattori locali tra cui:

Tipologia di clientela: Principalmente residenti del paese.

Servizi offerti: Caffetteria, aperitivi, vendita di tabacchi o lotterie, servizio bar/tavola calda.

Gestione dei costi: Affitto del locale, utenze, costi del personale (se presente) e approvvigionamento.

Eventuali eventi o stagionalità: Presenza di turisti o eventi locali che possono aumentare il giro d'affari.

In contesti simili, il guadagno netto tende ad essere modesto e basato su un alto volume di lavoro a gestione familiare.

La scelta finale sul valore ricavato ha dunque preso come riferimento i valori dell'Ade - OMI che per un negozio in zona B3 (centrale/centro urbano) in Ottimo Stato conservativo, dove per stato conservativo s'intende, per i locali commerciali, la sua ubicazione, ha fornito un valore compreso tra € 760,00 ed € 910,00, ovvero una media di € 835,00. La ricerca è stata poi ampliata al Borsino Immobiliare che ha prodotto un valore inferiore e compreso tra € 548,00 ed € 686,00 con una media di € 617,00.

Si è dunque ritenuto opportuno mediare il valore dell' OMI con il valore del Borsino Immobiliare ottenendo il valore di €/mq 726.00 come più probabile valore di mercato.

Tale valore verrà ulteriormente adeguato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi che esprimono quanto più possibile le caratteristiche specifiche del bene, mentre ulteriori decurtazioni verranno applicate per difformità urbanistico edilizie ed eventuali vizi occulti.

Sup. commerciale = Sup. Lorda + Sup. Accessoria omogeneizzata

Superficie commerciale omogeneizzata: 157,55 mq.

Valore complessivo: € 726,00 x 157,55 mq = € 114.381,30

1) Deprezzamento per vetustà pari al 25%:

- € 28.595,32

2) Deprezzamento per stato conservativo pari al 2,5%

- € 2.859,53

3) Deprezzamento per difformità urbanistiche pari al 2,5%:

- € 2.859,53

4) Deprezzamento per vizi occulti pari al 5,0%;

- € 2.287,62

Valore finale (1/1 p.p)

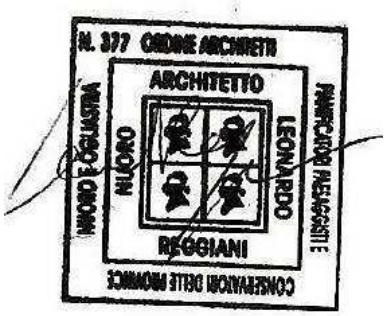
€ 77.779,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra	157,55 mq	493,68 €/mq	€ 77.779,30	100,00%	€ 77.779,30
				Valore di stima:	€ 77.779,30

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 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Reggiani Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

√ 1. Doc.ne Catastale (visure , planimetria, EDM).

√ 2. Doc. fotografica esterno/interno.

√ 3. Atto di compravendita anno 2009.

√ 4. PUC (NTA stralcio e Zonizzazione).

√ 5. Pratica edilizia CE 9/84 + agibilità.

√ 6. Pratica edilizia CE 2/2010 .

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra

Immobile commerciale ad uso Bar, denominato "**** Omissis ****" posto in comune di Oniferi alla via Nazionale 91 (SS128). Il bene, posto all'ingresso del paese, è accessibile da unico ingresso da pubblica via. Il fabbricato unifamiliare costruito nei primi anni '80 è stato oggetto di sopraelevazione nel 2010 per la realizzazione di un appartamento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra locale commerciale al piano terra e appartamento al piano primo, intestato a terzi. Oggetto della perizia è esclusivamente il locale commerciale distinto al CF di Oniferi al Fg. 13, Mapp. 182, sub 1, cat C/1 che si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa mq 156 oltre area di pertinenza di circa 15 mq posta davanti all'ingresso, il tutto che insiste su parte del lotto distinto al CT con il Fg. 13, Mapp. 182 di 354 mq (Ente Urbano). Si articola in area di somministrazione e vendita, servizio igienico, ripostiglio/sottoscala e deposito. Nel complesso il bene si presenta in modesto stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dal piano sovrastante, e evidenti tracce di muffa ed umidità specialmente nel vano sottoscala adibito a ripostiglio e nel deposito retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 182, Sub. 1, Categoria C1 al
catasto Terreni - Fg. 13, Part. 182, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in ZTO B1 dello strumento urbanistico PUC Che con determinazione del Direttore Generale del Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, n. 238/D.G. del 29 Marzo 2007, il Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 28/12/2004, è stato ritenuto coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04/2002 n.7 e subordinatamente all'accoglimento di prescrizioni;Che con Deliberazione C.C. n. 24 del 03/06/2008 si è provveduto ad ottemperare alle su citate prescrizioni. Pubblicazione BURAS n 20 del 20/06/2008, parte III. ZTO B1 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Art. 47 1. Definizione Sono le zone del centro edificato prive di rilevanti valori storico - artistici od ambientali e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche. Il PUC conferma, per gli isolati interessati, la situazione di fatto e persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. 2. Destinazione d'uso Quelle indicate nell'art. 44 ovvero: Sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali di iniziativa pubblica; istituzioni pubbliche o di interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio al minuto e grandi negozi e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione auto veicoli; posti di vendita dei carburanti; attrezzature alberghiere e para alberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concernenti: la cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio - TV, falegname); la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio; esclusi carrozziere e verniciatore di automezzi, considerati incompatibili con la funzione abitativa). Le aziende artigianali possono avere una superficie utile massima di 200 mq , superfici superiori (senza limite) possono essere autorizzate per attività esistenti compatibili, che non siano pericolose e non producano disturbo.

3. Modalità di intervento Il rilascio di concessioni dirette è consentito soltanto nel rispetto della volumetria edificabile non superiore a 2.5 o 3 mc/mq; Per indici fondiari superiori a 3 mc/mq (max 4.5 mc/mq) sussiste l'obbligo della formale predisposizione di Piani Particolareggiati esecutivi o P d R preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica, convenzionati ed estesi ad un intero isolato con superficie minima di mq 5000, individuabili anche successivamente alla approvazione del PUC.
4. Parametri edilizi

	i.f.f mc/mq	Lotto mq	h max m	distacchi pareti fin	distacchi strada	n° piani max
Lotto unico	3,00	>250	10,5	8	3	3
P.P.	4,50		10,5	8	3	3

salvo le condizioni previste dall'art. 5 D.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983

5. Norme speciali di intervento vedi tab. 2 non é consentito superare l'altezza degli edifici ed emergenze preesistenti di carattere storico, artistico e ambientale, circostanti; se l'area fabbricabile é in forte pendenza la h max a valle non potrà essere superiore a 11.5 m; é obbligatoria la copertura a tetto con manto di tegole;é vietato l'uso di eternit o materiali similari; l'allineamento degli edifici deve essere conforme agli allineamenti stradali preesistenti; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualsiasi tipo, anche a carattere precario; per lotti interclusi inedificati lotto minimo 150 mq; per lotti compromessi da edificazioni antiche, nessuna prescrizione di lotto minimo, con conseguente possibilità di edificare qualunque sia la superficie del lotto; entro gli stessi limiti sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti; i volumi esistenti sono ristrutturabili e sono tutti ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti; concessioni singole: il numero dei piani é in rapporto all'altezza degli edifici circostanti e comunque non superiore al numero di 3. Inoltre il bene ricade in zona Hg1 (rev 2023) con le prescrizioni delle aree di pericolosità moderata da frana di cui agli artt. 23 e 34.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Oniferi (NU) - Via Nazionale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 182, Sub. 1, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 182, Qualità Ente urbano	**Superficie**	157,55 mq
Stato conservativo:	Il bene, al momento del sopralluogo, si presentava in scadente stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dalla copertura nel locale principale oltre umidità e muffa nelle pareti e soffitto del sottoscala e del deposito.		
Descrizione:	Immobile commerciale ad uso Bar, denominato "**** Omissis ****" posto in comune di Oniferi alla via Nazionale 91 (SS128). Il bene, posto all'ingresso del paese, è accessibile da unico ingresso da pubblica via. Il fabbricato unifamiliare costruito nei primi anni '80 è stato oggetto di sopraelevazione nel 2010 per la realizzazione di un appartamento. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra locale commerciale al piano terra e appartamento al piano primo, intestato a terzi. Oggetto della perizia è esclusivamente il locale commerciale distinto al CF di Oniferi al Fg. 13, Mapp. 182, sub 1, cat C/1 che si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa mq 156 oltre area di pertinenza di circa 15 mq posta davanti all'ingresso, il tutto che insiste su parte del lotto distinto al CT con il Fg. 13, Mapp. 182 di 354 mq (Ente Urbano). Si articola in area di somministrazione e vendita, servizio igienico, ripostiglio/sottoscala e deposito. Nel complesso il bene si presenta in modesto stato conservativo per la presenza di infiltrazioni dal piano sovrastante, e evidenti tracce di muffa ed umidità specialmente nel vano sottoscala adibito a ripostiglio e nel deposito retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutato in quanto ivi svolge la sua attività.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Garanzia Mutuo
Iscritto a Nuoro il 17/03/2010
Reg. gen. 3268 - Reg. part. 798
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento
Trascritto a Nuoro il 17/04/2012
Reg. gen. 3593 - Reg. part. 2963
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Nuoro il 06/05/2025
Reg. gen. 4824 - Reg. part. 4019
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura