
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schirru Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione.....	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Titolarità	14
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 20/11/2024, il sottoscritto Ing. Schirru Nicoletta, con studio in Via Cesare Cabras, 98 - 09042 - Monserrato (CA), email nicoletta.schirru@gmail.com, PEC nicoletta.schirru@ingpec.eu, Tel. 347 4067769, Fax 070 5849009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gesico (SU) - Via Indipendenza n.1

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di perizia si trova al piano terra di un fabbricato composto da diverse unità immobiliari con differenti destinazioni edilizie: al Piano terra, in adiacenza al bene oggetto di perizia, vi è un locale commerciale, in esercizio, adibito a pizzeria (il cui ingresso è in comune al bene oggetto di perizia), mentre nel piano sovrastante vi sono locali con destinazione residenziale, occupati e in buono stato di conservazione.

L'accesso al bene oggetto di perizia è dal cortile interno, accesso comune a tutte le unità con diverse destinazioni d'uso, come indicate.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 21/11/1994 al 10/01/1997	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUCIANO ALBERTO	24/11/1995	15089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DI CAGLIARI	24/11/1995	28064	18766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007 al 03/11/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTI STEFANO	18/12/2006	2041	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VILLASOR	11/01/2007	1340	1063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI aggiornate al 19/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a SENORBI' (CA) il 27/02/1997

Reg. gen. 4975 - Reg. part. 630

Quota: 1/1

Importo: € 34.602,61

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.116,09

Percentuale interessi: 10,35 %

Rogante: LUCIANO ALBERTO

Data: 26/02/1997

N° repertorio: 17238

Note: L'IMMOBILE CHE SI IPOTECA . SITO IN COMUNE DI GESICO, NELLA VIA INDIPENDENZA N. 1 INTERNO C, E PRECISAMENTE: PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE DISTINTA NEL N.C.E.U. DI GESICO ALLA PARTITA N. 285, FOGLIO 14 CON IL MAPPALE 359 SUB. 5, VIA INDIPENDENZA N.1, PIANO TERRENO, COMPOSTA DI LABORATORIO PANIFICIO, DEPOSITO, SPOGLIATOIO, DOCCIA, BAGNO E TETTOIA, CONFINANTE CO [REDACTED] PER DUE LATI, [REDACTED] SULLA QUALE SONO IN CORSO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE. IL BANCO HA CONCESSO CON I BENEFICI PREVISTI DAGLI ARTT. 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 19 OTTOBRE 1993 N. 51 ALL'IMPRESA, CHE HA ACCETTATO, UN FINANZIAMENTO DI COMPLESSIVE LIRE 114.759.000 DI CUI: A) LIRE 44.759.000 PER LE SPESE DI AMMODERNAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI LABORATORIO; B) LIRE 70.000.000 PER LE SPESE DI ACQUISTO DI MACCHINARI ED ATTREZZATURE. IL FINANZIAMENTO POTR. ESSERE UTILIZZATO DALL'IMPRESA SECONDO LE MODALIT. INDICATE NEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI PUBBLICA. LA PARTE DEL FINANZIAMENTO DESTINATO ALLE SPESE DI AMMODERNAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL LABORATORIO AVR. LA DURATA MASSIMA DI ANNI 15 (QUINDICI), COMPRESO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI ANNI 3 (TRE), DECORRER. DOPO ULTIMATO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO ED AVVERR. MEDIANTE IL PAGAMENTO INTEGRALE A SCADENZA DI N. 24 (VENTIQUATTRO) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO NOMINALE DEL 10,35% IN RAGIONE D'ANNO, IL CUI IMPORTO E SCADENZE VERRANNO STABILITE NELL'ATTO DI EROGAZIONE A SALDO. LA PARTE DEL FINANZIAMENTO DESTINATO ALLE SPESE PER ACQUISTO DI MACCHINARI ED ATTREZZATURE AVR. LA DURATA MASSIMA DI ANNI 7 (SETTE), COMPRESO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI ANNI 2 (DUE), AVVERR. MEDIANTE N. 10 (DIECI) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI,



COMPRESIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO NOMINALE DEL 10,35% IN RAGIONE D'ANNO, IL CUI IMPORTO E SCADENZE VERRANNO DETERMINATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE A SALDO.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a FIRENZE il 04/03/2016

Reg. gen. 5645 - Reg. part. 745

Quota: 1/1

Importo: € 86.262,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 43.131,23

Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA

Data: 02/03/2016

N° repertorio: 2487

N° raccolta: 2516

Note: La denominazione dell'esecutato è [REDACTED] qui nella nota di iscrizione la denominazione è differente ma stesso codice fiscale e numero di iscrizione.

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a SENORBI' (CA) il 24/02/2017

Reg. gen. 5618 - Reg. part. 770

Quota: 1/1

Importo: € 34.602,61

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

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

Capitale: € 23.116,09

Percentuale interessi: 10,35 %

Rogante: LUCIANO ALBERTO

Data: 26/02/1997

N° repertorio: 17238

N° raccolta: 1997

Note: QUADRO A: IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI QUELLA ISCRITTA IL 27/02/1997 AI NN.4975/630. QUADRO B: 1)-SI PRECISA CHE CON ATTO ROGITO DOTTOR STEFANO CASTI DEL 18/12/2006 REP. 2041 TRASCRITTO A CAGLIARI IL 11/01/2007 AI NN. 1340/1063 IL SIG. [REDACTED] CONFERIVA IL BENE ALLA SOCIETA' [REDACTED] 2)-SI PRECISA CHE CON ATTO ROGITO DOTTOR STEFANO CASTI DEL 22/03/2010 REP. 12309 LA SOCIETA' [REDACTED] CEDEVA PER DONAZIONE LE QUOTE SOCIALI ALLA SOCIETA' [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a SENORBI' il 21/11/1995

Reg. gen. 28064 - Reg. part. 18766

Quota: 1/1

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

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

Note: "Porzione di fabbricato ad uso artigianale sita in comune di Gesico, nella Via indipendenza n.1, interno C, composta di laboratorio panificio, deposito, spogliatoio, doccia, bagno e tettoia, confinante con altra proprietà della parte venditrice per due lati con [REDACTED] e con proprietà eredi [REDACTED] e parti hanno precisato che continuerà ad esercitarsi il passaggio a piedi e la sosta dei mezzi



meccanici sul cortile di proprietà della parte venditrice facente parte del mappale che nell'allegata planimetria è indicato come 358 sub 3".

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a VILLASOR il 11/01/2007

Reg. gen. 1340 - Reg. part. 1063

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: IL CONFERIMENTO DEL LABORATORIO AD USO ARTIGIANALE COMPRENDE TUTTE LE ACCESSIONI E PERTINENZE, EVENTUALI SERVITU ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, NULLA ESCLUSO, NE ECCETTUATO, COMPRESI GLI ELEMENTI CHE DEBBONO INTENDERSI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, COMPRESA LA SERVITU DI PASSAGGIO A PIEDI E LA SOSTA DI MEZZI MECCANICI A CARICO DEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI AL FG. 14 MAPP. 358 SUB.3 DI PROPRIETA DEI SIGNORI [REDACTED] LORO AVENTI CAUSA, ED IN FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 12/11/2024

Reg. gen. 36188 - Reg. part. 28082

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SEZIONE A GENERALITA':SEZIONE C: SOGGETTI A FAVORE E CONTRO:ATTO ES ECUTIVO N. 6284 DEL 2024 DEL TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI - SEZION E UNEP, NOTIFICATO:A): IN DATA 04/11/2024 PER COMPIUTA GIACENZA AL SOGGETTO CONTRO:- [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE IN GESICO;B): IN DATA 02/11/2024 PER COMPIUTA GIACENZA AL SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] AI QUALI MEDIANTE ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 23-29/09/ 2024E' STATO INGIUNTO IL PAGAMANETO DELLA SOMMA DI EURO 30.608,66S .E.O., OLTRE GLI INTERESSI DI MORA, LE SPESE ANNOTATE A MARGINE DELPRECETTO, LE SUCCESSIVE OCCORRENDE NONCHE' QUANT'ALTRO DI LEGGE.SEZIONE B IMMOBILI:CON IL PRESENTE ADEMPIMENTO SI INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONEFORZATA PER ESPROPRIAZIONE L' UNITA' IMMOBILIARE MEGLIO D ESCRITTA NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' NELLA SEZIONE B IMMOBILI DEL PRESENTE ADEMPIMENTO E PRECISANENTE:- IN GESICO, VIA INDIPENDENZA CIVICO 1 LABORATORIO ARTIGIANO.:C.F. FOGLIO 14 PARTICELLA 359 SUB. 5 CATEG. C/3 CLASSE U MQ. 199 SUPERFICIE TOTALE MQ. 227 PIANO TERRA RENDITA EURO 390,55.

DESCRIZIONE

Il bene è un locale commerciale, attualmente dismesso dalla sua attività produttiva. Lo stesso era adibito in origine a laboratorio artigianale di panificazione nel Comune di Gesico e identificato al Foglio 14, Particella 359 e subalterno 5 del NCEU.

L'accesso all'immobile oggetto della presente perizia avviene attraverso un'area cortilizia privata e di uso comune tra diverse unità immobiliari a diversa vocazione edilizia; dall'interno dell'area cortilizia si accede al bene oggetto della presente perizia al Piano Terra, attraverso una rampa in cemento o con 2 gradini laterali. Al piano primo sono presenti unità a destinazione residenziale mentre in continuità al Piano Terra si trova un'altra attività commerciale.

Il bene oggetto di perizia, disposto lungo l'asse Nord Sud, si trova in zona B2 di completamento esterno della variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Gesico (Marzo 2006).



Il bene oggetto di perizia è dismesso dalla sua originaria funzione commerciale di panificio e si trova in gravi condizioni di degrado e abbandono.

Il bene oggetto di perizia è dismesso dalla sua originaria funzione commerciale di panificio e si trova in gravi condizioni di abbandono.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia confina a sud con l'area cortilizia privata mappale 359 sub 4 mentre a Est confina con il mappale 358 sub 3 (stessa proprietà); a Ovest e a Nord confina con il Foglio 14 particella 360 con altra proprietà privata.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
Bottega - Deposito	60,50 mq	66,94 mq	1	66,94 mq	2,70 m	PIANO TERRA
Bottega - Laboratorio panificio	132,10 mq	133,28 mq	1	133,28 mq	3,50 m	PIANO TERRA
Bottega -Servizi igienici e spogliatoio	13,72 mq	19,26 mq	1	19,26 mq	3,50 m	PIANO TERRA
Bottega - Tettoia esterna	55,54 mq	55,54 mq	0,18	10,00 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Bottega - deposito sul retro	23,32 mq	23,32 mq	0,18	4,20 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Totale superficie convenzionale:				233,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,68 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di procedura si trova all'interno di un complesso immobiliare a cui si accede dal fronte strada ad un'area cortilizia comune a diverse unità immobiliari dalla Via indipendenza attraverso un cancello carrabile.

L'immobile oggetto di perizia affaccia sulla corte interna, un ingresso principale a cui si accede attraverso una rampa inclinata e uno laterale rialzato di circa 50 cm dal piano strada.

Il bene oggetto di perizia si sviluppa in un unico piano terra con portoncino a due ante in vetro e alluminio. All'interno dell'immobile vi è una zona filtro in comune con la adiacente pizzeria (non oggetto di perizia) in origine adibita a deposito di circa 60 mq, attualmente questo spazio è un filtro tra due attività commerciali (il bene oggetto di perizia e altro bene esule dalle attività peritali). Da questa zona in comune si accede alla zona commerciale un tempo adibita a panificio, locale illuminato e ventilato da due porte a vetri con montanti in alluminio e apertura a due ante.

Un ingresso pedonale si trova sul fondo dell'immobile e in prossimità ai locali di servizio (bagni e spogliatoi), si configura come ingresso sul retro prospiciente al deposito esterno.



Oltre l'ingresso pedonale, sul retro, si trova infatti una zona di deposito esterna all'immobile e non presente nei titoli abilitativi, probabilmente realizzato in epoca successiva. Il locale deposito sul retro è ingombro di attrezzature e materiale. Tale ingombro planimetrico è indicato nell'ultima planimetria catastale estratta dal Nuovo Catasto Edile Urbano.

Il bene oggetto di perizia ha al suo interno tutte le attrezzature dell'originaria attività commerciale (inclusi due forni industriali) pertanto i locali appaiono ingombri e in grave stato di abbandono.

La struttura presenta evidenti infiltrazioni di acqua dal piano sovrastante a terrazza con efflorescenze e distacchi di pitture e intonaci.

La pavimentazione della zona di panificazione è in piastrelle rettangolari di dimensione 10x20 cm mentre i rivestimenti murari della zona di panificazione sono in grès porcellanato di colore bianco di dimensione 20x20 cm per un'altezza di 240 cm.

La pavimentazione dei locali di servizio è in grès di colore grigio di dimensione 30x30 cm mentre il rivestimento murario dei locali di servizio è in grès porcellanato di colore bianco di dimensione 20x20 cm per un'altezza di 200 cm.

Gli impianti elettrici sono a vista in canale di tipo industriale posate tra solaio e soffitto; l'impianto si distribuisce con calate verticali ai punti presa disposti uniformemente lungo 2 pareti verso la Via indipendenza (in numero totale di 7 blocchi prese).

L'impianto di illuminazione è realizzato a vista con lampade a neon.

Anche nella zona di servizio l'impianto elettrico è realizzato a vista in canala.

All'interno della zona di panificazione è presente anche un punto idrico con una vaschetta in grès.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di perizia all'atto del rilievo peritale appariva in grave stato di abbandono con importanti segni di infiltrazioni dalle coperture e diversi accumuli di guano animale ad indicare la carenza di idonea chiusura dei locali oggetto di perizia.

All'interno sono presenti e ancora installate nella originaria collocazione, le apparecchiature della originaria attività produttiva di panificio, non oggetto della presente perizia.

Le tinteggiature interne, così come le superfici murarie e le pavimentazioni, richiedono interventi importanti di manutenzione e in alcune parti di completo rifacimento.

Gli infissi di accesso principale e sul retro sono in alluminio anodizzato mentre nei bagni sono in pvc di colore bianco, gli stessi sono correttamente posati e funzionanti.

Tutti gli ambienti sono privi di unità interne di climatizzazione funzionanti.

Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono in canala a vista ma non sono alimentati.

L'ingresso avviene attraverso una porzione cortilizia in battuto di cemento comune ad altre proprietà non oggetto di perizia.



PARTI COMUNI

Una porzione del bene oggetto di perizia è ad uso condiviso con altra attività commerciale adiacente (F. 359 SUB 4 Stessa Ditta).

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	PIANO	GRAFFATO
	14	359	5		C3	U	199	227	390,55		2 porzioni cortile

Corrispondenza catastale

La restituzione grafica planimetrica del Nuovo Catasto Edile urbano non corrisponde al titolo abilitativo ultimo Concessione edilizia n. 07/9: la zona destinata ai servizi per il personale ha una differente distribuzione interna; dalla zona comune di deposito si accede ad altra attività commerciale oggi adibita a pizzeria (identificata nel NCEU al Foglio 359 sub 4) mentre questa continuità non è indicata nella planimetria catastale.

Nella planimetria castale non è riportato il deposito esterno sul retro del bene oggetto di perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 15/03/1988 al 20/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 359, Sub. 5 Categoria C3
Dal 21/11/1995 al 17/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 359, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 199 Superficie catastale 270 Rendita € 0,30 Piano T
Dal 18/12/2006 al 21/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 359, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 199 Superficie catastale 270 Rendita € 0,30 Piano T
Dal 22/03/2010 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 359, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 199 Superficie catastale 270



		Rendita € 0,30 Piano T
Dal 22/11/2018 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 359, Sub. 5 Categoria C3 Cl,U, Cons. 199 Superficie catastale 227 Rendita € 390,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

FRAZIONAMENTO del 15/03/1988 in atti dal 07/06/1990 FUS (n. 1C1/1988).

L'immobile è intestato catastalmente a [REDACTED] in GESICO (CA) con Atto del 22/03/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO CASTI Sede VILLASOR (CA) Repertorio n. 12309 - UR Sede SANLURI (CA) Registrazione n. 221 registrato in data 24/03/2010 - DONAZIONE DI QUOTE SOCIALI Voltura n. 5176.1/2010 - Pratica n. CA0147189 **in atti dal 14/04/2010.**

L'immobile è intestato catastalmente a [REDACTED] in GESICO (CA) con Atto del 18/12/2006 Pubblico ufficiale CASTI STEFANO Sede VILLASOR (CA) Repertorio n. 2041 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 1063.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 15/01/2007.

L'immobile è intestato catastalmente a [REDACTED] con Atto del 21/11/1995 Pubblico ufficiale LUCIANO ALBERTO Sede SENORBI' (CA) Repertorio n. 15089 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5.1/1996 in atti dal 02/12/1996.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia ricade in zona B2 - Aree di completamento esterno del piano Urbanistico comunale vigente.

Il piano disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, organizza uno sviluppo equilibrato in relazione alle risorse ambientali e territoriali e pianifica le aree non urbane.

È redatto in conformità alla L. n.1150/1942 e L. R.A.S. n.45/1989 e successive modifiche e integrazioni, e alle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

Venne approvato nella sua prima stesura con Delibera del Consiglio Comunale N. 34 del 16/12/2002 a cui è seguita la Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 27/03/2006.

La normativa si integra con il regolamento edilizio.

Sono definite Aree urbanizzate di recente formazione le Zone B, parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente:

- edilizia più densa inserita nella trama tradizionale del tessuto urbano con edifici a blocco, linea, schiera o altra aggregazione;
- edilizia più rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione;
- edilizia più rada con insediamenti di edilizia pubblica caratterizzata da edifici in linea o blocchi,

Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.A. 2266/83.



La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, se esiste, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 4 metri e fra fabbricati a 8 metri, salvo precisazioni del regolamento edilizio, o in aderenza con accordo fra i confinanti.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del/i richiedente/i al completamento delle stesse. L'Amministrazione comunale può, dove necessario il completamento di infrastrutture e standard, individuare ambiti dove intervenire con un preventivo progetto planivolumetrico, e/o con concessione convenzionata.

Nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti (anche condonati) nelle aree residue, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri di concessione come nuova edificazione per la parte in aumento.

Sono ammessi interventi con cambio di destinazione da produttivo in residenziale o commerciale/residenziale.

Quando si prevede il cambio di destinazione da produttivo in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale, il progetto per ottenere la concessione deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.A. 2266/83, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse.

Nel caso di lotti liberi ovvero di lotti parzialmente edificati sono consentiti interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti purché il lotto non sia stato già conteggiato precedentemente per determinare la volumetria esistente, con i seguenti parametri:

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Bl: Completamento interno

-IF: 3,0 mc/mq

-RC: 50%

-H max m 10,5

-tipologia degli insediamenti fabbricati in linea con allineamento prospettico.

B2: Completamento esterno

-IF: 2,5 mc/mq

-RC: 50%

-H max m 10,5

-tipologia degli insediamenti: case isolate o a schiera



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

La costruzione 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.

La storia dei titoli edilizi del bene oggetto di perizia è complessa e strettamente intrecciata alle altre unità edilizia a cui è collegato il bene stesso. I titoli abilitativi spesso riguardano l'intero edificato e quindi più unità che in origine avevano un unico intestatario- Non abbiamo evidenza del primo titolo edilizi edificatorio, antecedente al 1967 ma abbiamo la tracciabilità dei diversi interventi eseguiti sul bene e dei titoli autorizzativi e abilitativi all'attività di produzione artigianale.

L'immobile fu oggetto di una prima importante ristrutturazione nel 1971 con Licenza edilizia del 14.01.1972 relativa alla pratica n. 04/1971 del 22.04.1971. Non si ha evidenza dell'edificazione dell'impianto principale riportato come esistente nella planimetria generale in cui compare anche la particella su cui insiste l'attività produttiva oggetto della presente perizia.

La porzione adibita a residenza principale (non oggetto della presente perizia) fu sottoposta ad importante intervento di risanamento per "precarie condizioni di abitabilità" (Pratica n. 132/1974 - Licenza di costruzione n. 67 del 06.02.1975).

Con la **LICENZA EDILIZIA N. 56 DEL 03.10.1977** (con fine lavori il 20.05.1980), pratica edilizia n. 263 del 06.05.1982, viene effettuato l'"Ampliamento e risanamento di un forno da pane un fabbricato ad uso panificazione".

PERMESSO DI ABITABILITÀ, in seguito al verbale di ispezione del 06.05.1982, con parere favorevole dell'Ufficio sanitario del 29.01.1982.

Nulla osta dei Vigili del fuoco **CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI N. 01398** del 02.03.1982 (con scadenza il 31.12.1984).

CONCESSIONE EDILIZIA N. 45 DEL 12.10.1982 (Pratica edilizia n. 53 30.09.1982 Costruzione nuova copertura su fabbricato esistente - Locale deposito farina).

Pratica di richiesta di **CONCESSIONE EDILIZIA (PRATICA EDILIZIA N.40 DEL 14.07.1987)**: Progetto per modifiche varie ad un fabbricato adibito a negozio panificio ed abitazione.

PARERE FAVOREVOLE DELL'UFFICIO IGIENE E SANITÀ DEL 17.07.1987.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 07/94 DEL 07.04.1994 (Pratica n. 26, protocollo 2644 del 12.10.1993) di ristrutturazione di un edificio adibito a panificio e civile abitazione.

PARERE FAVOREVOLE SERVIZIO IGIENE PUBBLICA PRO. N. 56 DEL 15.12.1993

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.

Come già indicato in narrativa, si evidenzia che le pratiche reperite al Settore Tecnico del Comune di Gesico (prot. N. 1696 del 28.02.2025) fanno sempre riferimento all'intero immobile suddiviso in più subalterni con uso e destinazioni differenti. La nostra attenzione e attività peritarle è volta ad indagare il solo subalterno 5 per questo si vuole evidenziare che una porzione identificata negli atti come "Deposito pane", facente parte del bene oggetto di perizia, oggi è un locale avulso dalla sua destinazione originaria in quanto libero da attrezzature e arredi e utilizzato come zona di accesso ad altra attività produttiva/commerciale, non oggetto della presente perizia.

Si evidenzia che nella Concessione edilizia n. 07/94 del 07.04.1994 (Pratica n. 26, protocollo 2644 del 12.10.1993) di "Ristrutturazione di un edificio adibito a panificio e civile abitazione" viene indicata la realizzazione di tramezzi a separazione di alcuni ambienti quali il Deposito pane, il Deposito farina e l'ingresso: tali lavorazioni non sono riscontrabili in quanto Stato di progetto e Stato esistente coincidono.

La situazione del bene in sede di rilievo è la stessa rilevata nel titolo edilizio abilitativo *salvo diversa distribuzione interna ai servizi igienici*.

Nel locale deposito farina è stato ricavato un ripostiglio/deposito di circa 25 mq non presente nel titolo abilitativo (530X470 cm) all'interno si trova l'armadio rack principale di controllo degli impianti elettrici nonché forniture e approvvigionamenti dell'adiacente attività commerciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in blocchi di cemento allettati con malta cementizia con solai di tipo misto con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio e caldana dello spessore di circa 4 cm per uno spessore complessivo di 20 cm.

La copertura del bene oggetto di perizia è per una porzione a terrazza, in questa parte sono ingenti le infiltrazioni da acqua piovana, per la restante parte il solaio di copertura è partizione orizzontale dell'abitazione al piano primo. La copertura della porzione cortilizia retrostante i locali oggetto di perizia e il locale deposito sul prospetto secondario è in pannelli di eternit (per un totale di circa 45 mq).

Il solaio di copertura del locale adibito a Deposito farina e pane è rivestito internamente con travi in legno a vista.

Gli intonaci di tutte le superfici sono in malta civile con superficie finita a frettazzo fine e tinteggiate con tempera lavabile mentre le superfici esterne verticali sono tinteggiate con pittura idrorepellente con colori tenui della terra.

Le superfici murarie verticali della zona di lavorazione del pane e nella zona dei forni sono rivestite in grès porcellanato di colore bianco per un'altezza di 240 cm.

I pavimenti interni al bene oggetto della presente perizia sono in grès porcellanato di diversa tipologia: nei bagni troviamo piastrelle in grès colore grigio 40x40 cm per i pavimenti mentre piastrelle in grès porcellanato bianco per le partizioni verticali sino ad un'altezza di 200 cm; nella zona dei forni sono posate piastrelle in grès di dimensione rettangolare di colore sul marrone/ panna di dimensione 10x20 cm; la stessa pavimentazione continua a tappeto continuo nel locale di ingresso, ex locale deposito farina e pane.

L'ingresso al bene oggetto di perizia avviene attraverso una porta in alluminio e vetro posta nel cortile interno di dimensione 110x210 cm mentre la porta sul retro, della stessa tipologia, è di dimensioni 130x210 cm.



Gli infissi interni ai locali di lavorazione hanno dimensione 300x210 cm e sono anch'essi in alluminio e vetro. La finestra sul cortile del retro ha dimensione 200x150 cm.

Nei locali adibiti a spogliatoio l'infisso è in PVC di dimensione 90x110 cm mentre l'apertura nel locale doccia è di dimensioni 60x110 cm.

Nel solaio di copertura a terrazza sono presenti n. 2 lucernari parzialmente coperti da un grigliato e danneggiati dalla loro funzione di chiusura.

La zona dei servizi igienici è composta da una zona con lavandino, un servizio igienico con wc e doccia e una zona adibita a spogliatoio (sono ancora presenti gli armadietti in ferro). La porta del servizio igienico è in legno tamburato bianco con montante color legno di dimensione 90x210 cm con una sovraluca in vetro e alluminio di dimensione 90x30 cm; il locale spogliatoio ha una porta in vetro e alluminio e di dimensioni 90x210 cm.

IMPIANTISTICA

Nella zona di lavorazione del pane è presente un punto di adduzione idrica.

L'impianto elettrico è di tipo industriale esterno in canale con prese industriali a vista, con n. 7 blocchi GEWISS; è presente un vecchio impianto di ventilazione forzata nella zona dei forni, danneggiato e in parte sconnesso.

E' presente un estintore in prossimità della porta sul retro.

AREE ESTERNE DI PERTINENZA

E' presente un deposito chiuso sul retro, pieno di materiale di diversa tipologia, chiuso perimetralmente in muratura e con n.2 porte in ferro e con copertura con pannelli ondulati in eternit.

Dalla porta sul retro si accede ad un lungo camminamento in battuto di cemento e verde incolto che riconduce all'ingresso principale.

Gli ultimi lavori di ristrutturazione e risanamento dei locali risalgono al 1994.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene oggetto di perizia è in grave stato di abbandono occupato dalle attrezzature e apparecchiature proprie della originaria attività artigianale di panificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitu' di passaggio a piedi e per la sosta di mezzi meccanici a carico del cortile di pertinenza dell'immobile censito nel catasto fabbricati al Foglio 14 Mappale 358 Subalterno 3 di proprietà dei signori [REDACTED] loro aventi causa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gesico (SU) - Via Indipendenza n.1

Il bene è un locale commerciale, attualmente dismesso dalla sua attività produttiva. Lo stesso era adibito in origine a laboratorio artigianale di panificazione nel Comune di Gesico e identificato al Foglio 14, Particella 359 e subalterno 5 del NCEU.

L'accesso all'immobile oggetto della presente perizia avviene attraverso un'area cortilizia privata e di uso comune tra diverse unità immobiliari a diversa vocazione edilizia; dall'interno dell'area cortilizia si accede al bene oggetto della presente perizia al Piano Terra, attraverso una rampa in cemento o con 2 gradini laterali. Al piano primo sono presenti unità a destinazione residenziale mentre in continuità al Piano Terra si trova un'altra attività commerciale. Il bene oggetto di perizia, disposto lungo l'asse Nord Sud, si trova in zona B2 di completamento esterno della variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Gesico (Marzo 2006). Il bene oggetto di perizia è dismesso dalla sua originaria funzione commerciale di panificio e si trova in gravi condizioni di degrado e abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 359, Sub. 5, Categoria C3, Graffato 2 porzioni cortile

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

Valore di stima del bene: € 107.773,22

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, presenza o meno di oneri condominiali 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 all'immobile oggetto della stima.



Lo strumento di stima impiegato è il metodo comparativo diretto. Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con un numero apprezzabile di altri simili di cui è conosciuto il prezzo. La ricerca si è svolta verso immobili simili tenendo conto che il valore degli immobili cambia nel tempo, quindi considerando solo dati che provengono da un periodo ragionevolmente vicino a quello della stima. Si è quindi proceduto ad individuare degli immobili con delle caratteristiche simili nella stessa zona e nei paesi vicini alla località in cui si trova il bene oggetto di stima.

Per la valutazione delle caratteristiche simili è necessario tenere conto di diversi fattori, tra cui i più importanti sono:

- Posizione: la posizione e l'accessibilità a vari servizi sono fattori di fondamentale importanza; quindi, sono stati presi in considerazione solo immobili presenti almeno in zone limitrofe alla zona del bene oggetto di stima;
- Confrontati immobili di uguale tipologia e metratura;
- Caratteristiche generali: si è tenuto conto del contesto, della tipologia dell'immobile, della sua destinazione e dei servizi comuni, il più possibile simili;
- Stato di conservazione, materiali e finiture: gli immobili considerati hanno stato di conservazione, materiali e qualità delle finiture analoghi;
- Confrontati immobili con simile composizione tipologica: presenza di zona di lavorazione e distribuzione, accesso indipendente;

Individuate le caratteristiche intrinseche (cioè le proprietà dell'immobile in quanto tale, come ad esempio superficie, stato di conservazione, materiali, finiture, classificazione energetica ecc..) ed estrinseche comuni (che non dipendono dall'immobile in quanto tale ma dal luogo in cui si trova quali la posizione, la qualità dell'ambiente, la vicinanza a servizi vari quali poste, supermercati, farmacie, trasporti pubblici, eccetera) si è quindi provveduto al confronto dei valori di mercato trovati. La prima operazione è stata quella di applicare al prezzo riportato sugli annunci delle agenzie immobiliari uno sconto, indicativo, del 10%. Questo perché, durante le trattative di compravendita, si ottiene sempre uno sconto. Il passaggio successivo è stato quello di dividere il prezzo di ciascun immobile per la propria superficie commerciale ottenendo così dei "prezzi al mq" per ognuno di essi. Sono stati quindi scartati i prezzi anomali, cioè molto bassi o molto alti rispetto agli altri, in quanto non rappresentativi dei valori usuali di compravendita. Calcolata la media dei prezzi al mq degli immobili rimasti e successivamente moltiplicato tale risultato per la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è ottenuto il più probabile valore di mercato dell'immobile, calcolato tramite il metodo comparativo diretto. Il valore medio scontato ottenuto è stato confrontato verificando la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate Anno 2023 1° semestre per il Comune di Gesico, Fascia/zona Centrale/centro abitato; Codice di zona B1, Microzona catastale n. 1; immobili residenziali abitazioni di tipo economico il cui valore di mercato a mq varia da un minimo di € 350,00/mq ad un max di € 500,00/mq. L'analisi condotta sul Borsino Immobiliare per immobili a destinazione Negozi nel comune di Gesico, ZONA Centro abitato, prevede un costo di compravendita minimo di € 33700 e massimo di € 552,00 a mq. Il valore medio ottenuto è stato quindi confrontato con il reale valore di compravendita di mercato di un immobile a destinazione commerciale/artigianale attraverso l'utilizzo dei principali gestori commerciali (Mitula.it, Immobiliounque.it, Subito.it, Oikade.it, Immobiliare.it, Idealista.it, Tecnocasa.it) verificando un valore medio di mercato di € 461,20/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Gesico (SU) - Via Indipendenza n.1	233,68 mq	461,20 €/mq	€ 107.773,22	100,00	€ 107.773,22
VALORE DI STIMA:					€ 107.773,22

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il bene oggetto di perizia è ingombro di attrezzature, forniture e accessori propri dell'attività artigianale originaria di forno per panificazione.

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.

Monserrato, li 26/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Schirru Nicoletta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE PLANIMETRICHE
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALI
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - PROVENIENZA VENTENNALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - CRONISTORIA TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURA CAMERALE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gesico (SU) - Via Indipendenza n.1

Il bene è un locale commerciale, attualmente dismesso dalla sua attività produttiva. Lo stesso era adibito in origine a laboratorio artigianale di panificazione nel Comune di Gesico e identificato al Foglio 14, Particella 359 e subalterno 5 del NCEU.

L'accesso all'immobile oggetto della presente perizia avviene attraverso un'area cortilizia privata e di uso comune tra diverse unità immobiliari a diversa vocazione edilizia; dall'interno dell'area cortilizia si accede al bene oggetto della presente perizia al Piano Terra, attraverso una rampa in cemento o con 2 gradini laterali. Al piano primo sono presenti unità a destinazione residenziale mentre in continuità al Piano Terra si trova un'altra attività commerciale. Il bene oggetto di perizia, disposto lungo l'asse Nord Sud, si trova in zona B2 di completamento esterno della variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Gesico (Marzo 2006). Il bene oggetto di perizia è dismesso dalla sua originaria funzione commerciale di panificio e si trova in gravi condizioni di degrado e abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 359, Sub. 5, Categoria C3, Graffato 2 porzioni cortile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade in zona B2 - Aree di completamento esterno del piano Urbanistico comunale vigente. Il piano disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, organizza uno sviluppo equilibrato in relazione alle risorse ambientali e territoriali e pianifica le aree non urbane. È redatto in conformità alla L. n.1150/1942 e L. R.A.S. n.45/1989 e successive modifiche e integrazioni, e alle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica. Venne approvato nella sua prima stesura con Delibera del Consiglio Comunale N. 34 del 16/12/2002 a cui è seguita la Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 27/03/2006. La normativa si integra con il regolamento edilizio. Sono definite Aree urbanizzate di recente formazione le Zone B, parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente: - edilizia più densa inserita nella trama tradizionale del tessuto urbano con edifici a blocco, linea, schiera o altra aggregazione; - edilizia più rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; - edilizia più rada con insediamenti di edilizia pubblica caratterizzata da edifici in linea o blocchi, Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.A. 2266/83. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza. Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, se esiste, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 4 metri e fra fabbricati a 8 metri, salvo precisazioni del regolamento edilizio, o in aderenza con accordo fra i confinanti. Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del/i richiedente/i al completamento delle stesse. L'Amministrazione comunale può, dove necessario il completamento di infrastrutture e standard, individuare ambiti dove intervenire con un preventivo progetto planivolumetrico, e/o con concessione convenzionata. Nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati e pubblici. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti (anche condonati) nelle aree residue, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri di concessione come nuova



edificazione per la parte in aumento. Sono ammessi interventi con cambio di destinazione da produttivo in residenziale o commerciale/residenziale. Quando si prevede il cambio di destinazione da produttivo in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale, il progetto per ottenere la concessione deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.A. 2266/83, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Nel caso di lotti liberi ovvero di lotti parzialmente edificati sono consentiti interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti purché il lotto non sia stato già conteggiato precedentemente per determinare la volumetria esistente, con i seguenti parametri:

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Bl: Completamento interno

- IF: 3,0 mc/mq
- RC: 50%
- H max m 10,5
- tipologia degli insediamenti fabbricati in linea con allineamento prospettico.

B2: Completamento esterno

- IF: 2,5 mc/mq
- RC: 50%
- H max m 10,5
- tipologia degli insediamenti: case isolate o a schiera



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE			
Ubicazione:	Gesico (SU) - Via Indipendenza n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 359, Sub. 5, Categoria C3, Graffato 2 porzioni cortile	Superficie	233,68 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia all'atto del rilievo peritale appariva in grave stato di abbandono con importanti segni di infiltrazioni dalle coperture e diversi accumuli di guano animale ad indicare la carenza di idonea chiusura dei locali oggetto di perizia. All'interno sono presenti e ancora installate nella originaria collocazione, le apparecchiature della originaria attività produttiva di panificio, non oggetto della presente perizia. Le tinteggiature interne, così come le superfici murarie e le pavimentazioni, richiedono interventi importanti di manutenzione e in alcune parti di completo rifacimento. Gli infissi di accesso principale e sul retro sono in alluminio anodizzato mentre nei bagni sono in pvc di colore bianco, gli stessi sono correttamente posati e funzionanti. Tutti gli ambienti sono privi di unità interne di climatizzazione funzionanti. Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono in canale a vista ma non sono alimentati. L'ingresso avviene attraverso una porzione cortilizia in battuto di cemento comune ad altre proprietà non oggetto di perizia.		
Descrizione:	Il bene è un locale commerciale, attualmente dismesso dalla sua attività produttiva. Lo stesso era adibito in origine a laboratorio artigianale di panificazione nel Comune di Gesico e identificato al Foglio 14, Particella 359 e subalterno 5 del NCEU. L'accesso all'immobile oggetto della presente perizia avviene attraverso un'area cortilizia privata e di uso comune tra diverse unità immobiliari a diversa vocazione edilizia; dall'interno dell'area cortilizia si accede al bene oggetto della presente perizia al Piano Terra, attraverso una rampa in cemento o con 2 gradini laterali. Al piano primo sono presenti unità a destinazione residenziale mentre in continuità al Piano Terra si trova un'altra attività commerciale. Il bene oggetto di perizia, disposto lungo l'asse Nord Sud, si trova in zona B2 di completamento esterno della variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Gesico (Marzo 2006). Il bene oggetto di perizia è dismesso dalla sua originaria funzione commerciale di panificio e si trova in gravi condizioni di degrado e abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

