

ASTE TRIBUNALE di NUORO
GIUDIZIARIE.it
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 16/13 R.E.

Dr. Nicola CASCHILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BANCO di CREDITO SARDO S.p.A.

Avv.to Antonio Pinna Spada

CONTRO



PREMESSA

In udienza del 25 Luglio 2013, avanti il Giudice dell'Esecuzioni Dr. Nicola CASCHILI, il sottoscritto, Architetto Antonio PORCU, informato della materia della Consulenza, accettava l'incarico.

Espletato il giuramento di rito, gli veniva sottoposto il quesito di cui allo stesso verbale di udienza e che di seguito si riporta in fase di risposta allo stesso.

In questo quadro, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e consegnata la scheda riassuntiva presso la Cancelleria Commerciale dell'intestato Tribunale, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno venerdì 9 Maggio 2014 alle ore 16,00 e successive, con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto degli ordinati accertamenti siti nella Zona Industriale di Pratosardo del Comune di Nuoro (NU).

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali veniva resa nota a mezzo di raccomandata A.R. indirizzata ai Procuratori Legali dei Creditori ed ai Debitori Esecutati personalmente.

Il mancato ritiro della raccomandata A.R. indirizzata al Procuratore Legale dei Debitori Esecutati, ha fatto rinviare in data 4 Giugno 2014 alle ore 16.00 e successive l'inizio delle operazioni peritali previste in data 9 Maggio 2014 alle ore 16,00.

Al sopralluogo presenziava un rappresentate dei Debitori Esecutati facilitando così l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

Effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro con relativa estrazione di copia, in maniera da ottenere idonea documentazione attestante la regolarità edificatoria dell'immobile, la stessa documentazione veniva posta a raffronto con la relativa denuncia catastale acquisita in data 28 Maggio 2014.

Pertanto, letto il quesito così come formulato ed in ragione di quanto sopra esposto se ne informano i risultati nella seguente relazione, successivamente al reperimento della documentazione necessaria, visitati i luoghi ed ogni altra utile ed opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici.

QUESITO n. 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il sopralluogo veniva effettuato in data 4 Giugno 2014, come in precedenza specificato, e si è potuto

accertare che l'immobile pignorato è nient'altro che la porzione di un capannone e la relativa area di pertinenza sito nella Zona Industriale di Pratosardo del Comune di Nuoro, Lotto n. 134.

La porzione di capannone e la sua area di pertinenza sono interamente recintati con un muro di muratura in blocchi di cls di altezza variabile sovrastato da una rete a maglie metalliche; ad esso si ha accesso attraverso un'area destinata ad uso parcheggio e spazio di manovre direttamente dalla strada consortile confinante. Pertanto, l'immobile nel suo complesso, confina a nord con la strada consortile di accesso, mentre sui restanti tre lati, con altrettanti capannoni per distacco.

L'immobile pignorato, è stato realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato, sia per quanto riguarda le partizioni verticali, sia per quanto riguarda le partizioni orizzontali dove sono state inseriti elementi traslucidi in PVC con funzione di lucernari, e travi di ferro portante; la tamponatura esterna è stata realizzata con blocchi di muratura portante in cls opportunamente intonacata e tinteggiata, mentre la tramezzatura interna è stata realizzata con muratura in mattoni forati da cm. 8, anch'essi opportunamente intonacati e tinteggiati; nello specifico, la parete esterna principale, quella dove è posizionato l'ingresso principale della concessionaria, è rivestita con delle lastre in lamiera poste in orizzontale tinteggiate di blu; il manto di copertura è in pannelli sandwich in lamiera grecata preverniciata. La copertura è dotata di compluvi e discendenti, quest'ultimi in gran parte inseriti all'interno dei pilastri, per la raccolta delle acque meteoriche. Il piazzale, i parcheggi e gli spazi di manovra si presentano con una pavimentazione prevalentemente realizzata in asfalto.

E' suddiviso su due livelli (piano terra e piano primo) e si presenta con una pianta di forma rettangolare; il piano terra ha una superficie calpestabile complessiva pari a m² 804,79 (compreso il vano scala) ed una superficie lorda pari a m² 901,50, mentre il piano primo ha una superficie calpestabile complessiva pari a m² 191,26 (compreso il vano scala) ed una superficie lorda pari a m² 227,50.

Nello specifico, all'interno del piano terra si trova un vano destinato sia ad area di vendita (area ed ufficio vendita) che ad area espositiva (show room) di m² 426,68, una sala riunioni di m² 32,48 e relativi servizi igienici di m² 14,50, un deposito ricambi a terra di m² 215,62 e un'area di filtro di m² 98,24, oltreché un servizio igienico per disabili di m² 4,95; mentre all'interno del piano primo, al quale si accede per mezzo di una scala interna comunicante con il piano terra, si trova un disimpegno di m² 13,65 che permette l'accesso ad un ufficio di m² 52,45, una segreteria di m² 19,67, due archivi rispettivamente di m² 15,53 e m² 14,66 ed una sala riunioni di m² 53,76, oltreché un servizio igienico e relativa area di filtro pari a complessivi m² 13,18.

I locali si presentano completamente intonacati ed opportunamente tinteggiati (evidenziando in

qualche raro caso delle lesioni all'intonaco nei locali posizionati al piano primo facilmente ripristinabili, dovuti certamente agli sbalzi di temperatura tra il giorno e la notte relativi ai cicli stagionali), oltre ad essere provvisti di controsoffitto nei locali destinati a sala riunioni, ufficio, segreteria ed archivio, mostrando un grado di manutenzione del fabbricato di tipo buono.

Infatti, in considerazione della tipologia di attività commerciale che vi si svolge, anche le finiture degli spazi interni, sia per quelli presenti al piano terra che quelli al piano primo sono di prima scelta, così come per quanto riguarda gli infissi che sono in PVC provvisti di vetrocamera e sistema di oscuramento con tapparelle in plastica, oltreché inferriate esterne.

Gli impianti presenti, sia l'elettrico, l'idrico, di condizionamento/riscaldamento che quello antiincendio (*Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Nuoro – Prot. n. 12476/7771 del 20 Ottobre 2005*), sono recenti e di ultima concezione e si presentano in ottimo stato, risultando rispondenti alle normative in materia.

Per la porzione del capannone oggetto del pignoramento, risulta individuata un'area di pertinenza pari a m² 2.504,00, mentre non si rinvengono ulteriori accessori e così come non risultano individuate quote millesimali condominiali poiché inesistenti.

L'immobile pignorato risulta così censito:

- NCEU del Comune Censuario di Nuoro al foglio 38 mappale 153, subalterno 3 (Cat. D/8) (così come da visura successivamente allegata).

QUESITO n. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Eseguita l'identificazione catastale dei beni oggetto della Procedura, si è potuto rilevare che "l'Atto di Pignoramento Immobiliare" del 20 Febbraio 2013, in relazione all'individuazione del bene, testualmente recita:

"Zona Industriale Prato Sardo, porzione di capannone industriale con annessa area di pertinenza censita al Catasto fabbricati al Foglio 38 Mappale 153 subalterno 3 (Cat. D/8)."

Per quanto sopra, non si rilevano delle incongruenze e/o difformità rispetto ai dati identificativi attuali e quelli indicati nel Pignoramento.

QUESITO n. 4

Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Esaminata la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro, non si sono riscontrate alcune difformità che è doveroso segnalare e pertanto non vi sono procedure di aggiornamento catastale da compiersi.

QUESITO n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto del pignoramento ricade all'interno della Zona Industriale di Pratosardo e lo strumento urbanistico previsto e di utilizzo nell'area è la Zona Omogenea "D" del P.R.G. e la Zona Omogenea "D" – sottozona "D2" del P.U.C. del Comune di Nuoro.

Quest'area è la parte di territorio del Comune di Nuoro destinata a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti, pertanto l'utilizzo risulta in regola con le norme edificatorie della suddetta zona.

In tali zone sono consentite anche destinazioni d'uso legate al tempo libero, alla ristorazione e alla ricettività.

QUESITO n. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; dica infine se l'immobile è in possesso di certificato energetico e, in caso positivo, ne indichi il livello;

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro, si è potuto accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in conformità con il progetto n. 1476/R del 28 Gennaio 2004 approvato dal Comune di Nuoro – Settore Urbanistica e con rilascio di precedente parere favorevole da parte della Commissione Esaminatrice del Consorzio Industriale - Prato Sardo di Nuoro in data 23 Dicembre del 2003 – Prot. n. 1593 del 10 Novembre 2003, per la realizzazione

di un officina meccanica, magazzino ricambi, esposizione veicoli con uffici annessi (*variante al progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 30 Maggio 1993, n. 1279/15*)

Successivamente, veniva presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Nuoro una domanda di Autorizzazione all'Apertura per Medie Strutture di Vendita con Provvedimento Unico n. 14 del 22 Febbraio 2007 - Prot. n. 9267, con esito positivo del procedimento stesso che autorizzava la ditta [REDACTED] all'apertura della stessa.

Al contempo, nelle Sezione E della predetta istruttoria, si dà atto del rilascio del certificato di agibilità dei locali in quanto maturato il silenzio-assenso relativamente alla stessa richiesta ai sensi del combinato disposto dell'art. 41 della L.R. n. 23/1985 e dell'art. 25, comma 4 del D.P.R. n. 380/01, fermo restando quanto prescritto dall'art. 26 del medesimo D.P.R. in ordine alla dichiarazione di agibilità.

L'immobile pignorato risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (ex Attestato di Certificazione Energetica).

QUESITO n. 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile pignorato, per caratteristiche dimensionali, di destinazione d'uso e di struttura, non è divisibile ed è cedibile solo ed esclusivamente in un unico lotto.

QUESITO n. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote al medesimo spettante; dica se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO n. 9

Accerti se l'immobile sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

L'immobile non risulta libero, in quanto è ancora di utilizzo da parte della [REDACTED] S.r.l. e pertanto non è al momento nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

QUESITO n. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

L'immobile non rientra nella fattispecie sopra menzionata.

QUESITO n. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Non risultano vincoli di sorta che pregiudichino l'inalienabilità dell'immobile.

Sulla proprietà in esame non si sono riscontrati oneri condominiali che di fatto non vengono quantificati.

Non vi sono diritti demaniali e usi civici gravanti sulla proprietà.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**
3. Atti d'asservimento urbanistico: **Nessuna;**
4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

1. Iscrizioni: **Nessuna;**
2. Pignoramenti: **Pignoramento** a favore di **Banca di Credito Sardo S.p.a.** - con atto trascritto a Nuoro in data 26 Marzo 2013 – Registro Generale n. 3401 / Registro Particolare n. 2870.

3. Altri oneri: **Nessuno.**

QUESITO n. 12

Fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

L'immobile non rientra nella fattispecie sopra menzionata.

QUESITO n. 13

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Definite le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina il suo più probabile valore di mercato, adottando i metodi che nel caso sono suggeriti dalla prassi estimale..

Nella fattispecie, considerata la buona attività del mercato immobiliare del Comune di Nuoro e della area industriale di pertinenza, si ritiene più congruo e più idoneo adottare il **metodo** così detto **di confronto**.

Si assumeranno pertanto a base della valutazione, prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelle da stimare, e si andrà semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe.

Con questi si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo, l'unità immobiliare in esame, successivamente e mediante altra scala di merito, si terrà conto, ovviamente, delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque, possono influire a determinarne il valore.

Nello specifico si assumerà come parametro il prezzo a m² di superficie commerciale adottato nella contrattazione di compravendita in Nuoro per immobili analoghi e simili a quello oggetto della presente stima, dove per **superficie commerciale** si intende *la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, e che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari (non è il nostro caso).*

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate - Sezione Territorio di Nuoro, Agenzia del Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie immobiliari di Nuoro.

Pertanto, fatte le dovute analisi e considerato che in normale stato conservativo si attribuisce per la Zona Industriale di Pratosardo del Comune di Nuoro e per i Capannoni Tipici (*capannoni a destinazione industriale, commerciale od artigianale per piccola o media impresa, generalmente costituiti da un solo piano*) un prezzo variabile tra €/m² 800,00 ed €/m² 1.100,00, si è ritenuto congruo stabilire un valore medio di vendita d'immobili, simili per caratteristiche costruttive e zona urbanistica a quello in esame, un prezzo unitario pari ad **€/m² 950,00**.

Il valore così individuato, verrà rettificato utilizzando i cosiddetti **coefficienti di differenziazione**, in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, in ragione della sua ubicazione, nonché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali. Il nostro prezzo unitario risultante pertanto sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 950,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/m}^2 855,00 \text{ (prezzo unitario)}$$

Tabella di Consistenza Superfici

Piano/Locale	Sup. Commerciale	Coefficiente di Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizz
Terra	m ² 901,50	1,00	m ² 901,50
Primo	m ² 227,50	1,00	m ² 227,50
Area Pertinenza	m ² 2.504,00	0,10	m ² 250,40
Totale Superficie Commerciale Omogeneizzata (SCO)			m² 1.379,40

Tabella Valutazione Immobile

$$PU \times SCO = \text{€ } 855,00 \times \text{m}^2 1.379,40 = \text{€ } 1.179.387,00$$

Alla luce della stima sopra riportata e considerata la buona qualità dell'immobile, il suo valore resta determinato pari ad **€ 1.180.000,00 (euro un milione cento ottantamila/00)**.

CONCLUSIONI

La presente relazione peritale è stata effettuata a conclusione delle verifiche compiute dallo scrivente sulla base dell'esame dei luoghi e delle informazioni avute sia durante il sopralluogo che

derivanti dalle risultanze cartolari presso terzi e pubblici uffici, e conclude affermando che ai fini della vendita il bene, di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 16/13 R.E., si individua nel seguente modo:

Lotto Unico: Zona Industriale Prato Sardo – Lotto n. 134, porzione di capannone industriale a destinazione commerciale con annessa area di pertinenza di m² 2.504,00 circa, censita al NCEU al foglio 38 mappale 153 sub. 3 (cat. D/8).

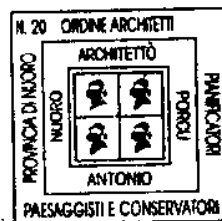
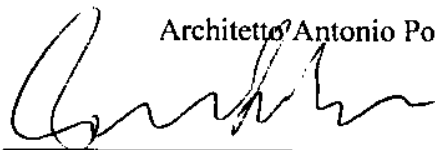
Valore di Stima € 1.180.000,00 (*euro unmilionecentoottantamila/00*).

Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto.

Nuoro, Li, 20 Giugno 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Architetto Antonio Porcu



Si allega:

- (1). Documentazione Fotografica.
- (2). Visure Catastali per Attualità / Storica per Immobile;
- (3). Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it