

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	177

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Arch. Nardelli Antonio, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it; anardelli@virgilio.it, PEC anardelli@archiworldpec.it, Tel. 0784 877062, Fax 0784 877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. Prohile (Coord. Geografiche: 40.286578,9.399118)

Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena in loc. "Su Prohile", zona P.I.P lotto n. 32, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, da un cortile, da un deposito e da una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco. Esternamente un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Prohile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU). 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. "Prohile";

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;

- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.
- CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA. La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

Il Sig.r **** *Omissis* ****, ha ottenuto da parte del Comune di Oliena (NU) attraverso un contratto Rep. n. 23, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro (ex Ufficio Registro di Nuoro) il 01/03/2001 al n. 215 serie I° la concessione del diritto di superficie su un'area di 1248 mq al fine di realizzare un capannone industriale da adibire ad autocarrozzeria, distinta al N.C.T. del Comune di Oliena (NU) al Foglio 38 - Mappali 557 e 577 (ora 977) di mq 1.248, confinante con i Mappali 841, 851, 829, 828 e strada pubblica, al fine di realizzare un capannone industriale da adibire ad autocarrozzeria (vedi allegati). Il capannone è stato realizzato con una prima Concessione Edilizia n° 96 del 05/05/1999, successivamente con Concessione edilizia n° 112 del 01/12/2005 - Variante in corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 34 del 10/05/2004; Concessione Edilizia n° 88 del 13/11/2006 - Variante esecutiva in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 112.

CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, confina a Est con strada pubblica, a Sud con particella (foglio 38) n. 841, ad Ovest particella 851, a Nord con le particelle 828 e 829, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Carrozzeria	240,10 mq	258,80 mq	1	258,80 mq	5,15 m	Terra
Forno carrozzeria	21,12 mq	30,82 mq	1	30,82 mq	2,55 m	Terra
Deposito vernici	10,55 mq	19,21 mq	1	19,21 mq	2,55 m	Terra
Officina	48,90 mq	53,63 mq	1	53,63 mq	3,05 m	Terra
Deposito	32,75 mq	37,19 mq	1	37,19 mq	3,80 m	Terra
Ufficio	17,40 mq	22,38 mq	1	22,38 mq	2,35 m	Terra
Cucina Pranzo Soggiorno	27,05 mq	33,78 mq	1	33,78 mq	4,25 m	Terra
Bagno	4,14 mq	5,36 mq	1	5,36 mq	2,35 m	Terra
Anti-Bagno	3,30 mq	3,90 mq	1	3,90 mq	2,35 m	Terra
Cortile	35,95 mq	37,42 mq	0,18	6,74 mq	0,00 m	Terra
Ufficio	24,10 mq	28,75 mq	1	28,75 mq	2,52 m	Piano Rialzato

Soppalco	11,55 mq	13,42 mq	0,50	6,71 mq	2,14 m	Piano Rialzato
Totale superficie convenzionale:				507,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				507,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato a Nord nella fascia periferica di espansione, del centro urbano di Oliena (NU) ed è costituito da un capannone composto da un piano terra, piano rialzato e terreno circostante con accesso dalla via pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/1983 al 04/06/1985	Sig.r **** Omissis ****, Sig.r **** Omissis ****, comproprietari;	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 76 Qualità Pascolo Cl.01 Superficie (ha are ca) 19.304 mq
Dal 07/03/1983 al 06/01/1988	Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 1/36; Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 1/36; Sir.r **** Omissis ****, proprietario per 1/36; Sig.r **** Omissis ****, Comproprietario; Sig.r **** Omissis ****, proprietario per 1/36; Sig.ra **** Omissis ****, Proprietaria per 2/36;	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 76 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 19.304 mq
Dal 06/01/1988 al 29/07/2013	Sig.r **** Omissis ****, proprietario per 5/32; Sig.r **** Omissis ****, proprietà 5/32; Sig.r **** Omissis ****, proprietà 5/32; Sig.r **** Omissis ****, proprietà 5/32; Sig.ra **** Omissis ****, comproprietario.	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 76 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 19.304 mq
Dal 18/11/1998 al 01/10/1999	Sig.r **** Omissis ****, proprietà 5/32; Sig.r **** Omissis ****, Comproprietaria;	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 557 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1.210 mq
Dal 01/10/1999 al 09/06/2011	**** Omissis ****, (NU) proprietà 1/1;	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 557 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 1.210 mq
Dal 09/06/2011 al 09/09/2024	Sig.r **** Omissis ****, nato ad Oliena (NU) il **** Omissis ****. C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 977 Categoria C3 Cl.7, Cons. 325 mq Superficie catastale 440 mq Rendita € 621,04 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	977			C3	7	325	440 mq	621,04 €	T-1		

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	
38	977										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che L'U.I.U. trova corrispondenza nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.: il Mappale 977 Foglio 38 del Comune di Oliena (NU) risulta intestato al Sig.r **** Omissis ****, per la quota di 1/1, nella planimetria catastale risulta nel paese di Oliena in Loc "Prohile", vi è corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati per Tipo Mappale del 16/05/2011 Pratica n° NU0134505 in atti dal 16/05/2011 e presentato medesimo giorno prot. n. 134505.1/2011.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato non si è riscontrata una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La difformità riscontrata, relativa al piano terra, così come da planimetrie catastali, riguarda la destinazione d'uso interna del vano magazzino adibito ad uso cucina-pranzo-soggiorno collegato tramite scala in ferro interna al piano soppalco ad uso zona letto. In aderenza sul lato sud-ovest è stato realizzato un cortile, un deposito, un officina ed un locale adibito a forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie. Al piano primo la difformità riscontrata è relativa al deposito lamierati adibito ad uso ufficio con accesso indipendente anche dal cortile esterno tramite scala in ferro. Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare un nuovo Tipo Mappale e Variazione Docfa.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, né di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile, ad uso commerciale, è situato a Nord del centro urbano di Oliena (NU), in loc. "Su Prohile", zona P.I.P lotto n. 32, in una zona di espansione industriale, ed è costituito da un piano terra, da un piano rialzato e terreno/corte circostante su tre lati, con accesso dalla via pubblica. Il capannone è composto da un piano terra con locale ad uso sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da bagno ed anti-bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile su tre lati, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco ad uso zona letto collegato tramite scala in ferro al vano cucina-pranzo-soggiorno. Esternamente da un terreno/cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine.

Si accede al capannone con ingresso pedonale e carrabile dalla via pubblica.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'intero edificio è costituito da intonaco al civile del tipo tradizionale senza tinteggiatura su tutti i lati. L'interno del fabbricato commerciale, oggetto del pignoramento, è con intonaco al civile con tinteggiatura semplice di color bianco con una zoccolatura per un'altezza di 1,50 mt circa a partire dal pavimento, realizzata con idropitture idrorepellenti al lavaggio con getto d'acqua a pressione.

- Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con cordoli e plinti in calcestruzzo cementizio armato; la struttura portante è mista costituita da una intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato con il paramento esterno dei muri perimetrali realizzato con una muratura portante in blocchi di cls delle dimensioni 0.40 x 0.20 x 0.30, spessore cm 33 circa, compresi intonaci, con funzioni portanti, posati per lato più lungo e murati con malta cementizia.

I solai di copertura del tipo prefabbricato, con una parte della lavorazione a due falde in pendenza, costituita da un orditura di travi in calcestruzzo precompresso (Tegoli) poggiati sui muri perimetrali ed in minima parte su trave in cemento armato, mentre la restante parte, compresi i vani accessori, in piano, costituito da solaio in lastroni di cemento armato precompresso, con armatura aggiuntiva per l'ancoraggio alle travi perimetrali, con

sovrastante caldana in calcestruzzo ed impermeabilizzazione con guaina bituminosa, per una sezione complessiva di cm 25 - 30 circa.

I "tramezzi" sono stati realizzati con mattoni forati da 8 cm e intonacati al civile; Il manto della copertura della parte antistante della sala lavorazione carrozzeria è in pannelli sandwich prefabbricati opportunamente ancorati alla struttura a due falde dei tegoli con giuste pendenze e calate per l'acqua piovana, quella retrostante piana presenta semplicemente un'impermeabilizzazione con guaina bituminosa ancorata a caldo alla caldana del solaio sottostante. Le coperture dei locali deposito ed officina sono in pannelli sandwich prefabbricati opportunamente ancorati ad una struttura metallica con orditura primaria, ad unica falda. Gli intonaci interni ed esterni, del tipo civile, sono eseguiti con malta premiscelata; le tinteggiature esterne non sono presenti, quelle interne sono realizzate con pitture a base di calce, con una zoccolatura per un'altezza di 1,50 mt circa a partire dal pavimento, realizzata con idropitture idrorepellenti al lavaggio con getto d'acqua a pressione. Il pavimento nella zona destinata alle lavorazioni è in battuto di cemento (pavimento industriale), nel locale deposito e negli uffici in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo, nei servizi in piastrelle monocottura a superficie liscia di colore chiaro. Nel cortile retrostante, nel vano deposito e nell'officina la pavimentazione è in battuto di cemento del tipo industriale.

Gli infissi interni sono in alluminio, quelli esterni in alluminio con vetro semplice per la maggior parte, alcuni in ferro verniciato scuro; l'accesso pedonale e carrabile avviene dalla via pubblica. La pavimentazione esterna antistante la via pubblica e per la parte laterale a nord del capannone risulta in cls del tipo industriale carrabile, la restante parte è in terra ed erba. Il cortile sul lato nord-ovest è chiuso da una cancellata in ferro che lo separa dalla parte antistante fronte strada pubblica.

- Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 38 mappale 977, cat. C/3, classe 7, consistenza 325 mq rendita euro 621,04.

Lo stato di manutenzione è buono per l'unità immobiliare oggetto del seguente pignoramento. Le pareti interne ed i soffitti sono con intonaci al civile e tinteggiate con color bianco con zoccolatura a partire dal pavimento di color giallo; Gli infissi esterni sono in alluminio con coloritura bianca e vetri semplici ad eccezione di alcuni in ferro e verniciatura scura; esternamente al piano terra è presente nella finestra dell'ufficio un'inferriata in ferro verniciata scuro così come al piano primo la finestra della cucina-pranzo-soggiorno; Le porte interne sono in alluminio del tipo semplice di colore bianco, l'infisso d'ingresso dall'esterno degli uffici al piano terra e al piano primo sono in ferro ad anta unica con la parte sovrastante in vetro.

- Gli Impianti:

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnici. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia nei locali uffici, servizi igienici, cucina-pranzo-soggiorno, nel locale lavorazione carrozzeria è esterno, con colonna montante da quadro generale posto sulla parete esterna del prospetto principale, canalette di metallo fissate in quota, con tubo rigido e corrugato, con scatole e frutti ad incasso e componibili, il tutto secondo norma; la corrente elettrica collegata alla rete pubblica. L'impianto igienico-sanitario è in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento nell'ufficio al piano terra è con pompa di calore inverter con potenza pari a 12.000 Btu, nella parte della cucina-soggiorno-pranzo è presente un camino. L'impianto di acqua calda sanitaria è costituito da un boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal medesimo Sig.r **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2001 al 13/12/2023	Sig.r **** Omissis ****, Nato ad Oliena (NU) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Alienazione di Diritto di Superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. **** Omissis **** **** da potere del Comune di Oliena	21/02/2001	23	2001
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro	15/03/2001	2336	1780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro					

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.

Non esistono atti successivi al pignoramento.
Provenienza ventennale: vedi allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 22/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 29/10/2012
Reg. gen. 9839 - Reg. part. 8030
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Nuoro
Data: 25/09/2012
N° repertorio: 832

• Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Nuoro il 01/12/2023

Reg. gen. 13865 - Reg. part. 11180

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Nuoro

Data: 03/10/2023

N° repertorio: 376

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Dalla relazione notarile sono riportate due formalità pregiudizievoli riferite alle particelle di terreno individuate al N.C.T. del Comune di Oliena (NU) al foglio 38 Particella 557 e 577. Da attenta analisi cartacea si rileva, dalle visure catastali, che i suddetti mappali sono stati variati/soppressi a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali del 16/05/2011 Pratica n. NU0134505. Si rileva inoltre che l'U.I.U. trova corrispondenza nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, la Particella 977 individuata al N.C.E.U. al Foglio 38 del Comune di Oliena (NU), risulta intestata al Sig.r **** Omissis ****, nato ad Oliena (NU) **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare nelle note della pubblicità immobiliare:

l'Italfondiaro S.P.A. mandataria della Banca di Credito Sardo S.P.A. Il pignoramento è per Euro 81.157,53 ed ha ad oggetto il terreno con sovrastante fabbricato in Oliena (NU), loc. "SU Prohile", già identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 38, Mappali 557 e 577, poi soppressi e da cui è stato formato l'ente urbano distinto al Foglio 38, Mappale 977, di are 12.48, sul quale risulta edificato il fabbricato distinto al Foglio 38, Mappale 977, Categoria C/3, il tutto con annessi accessori, frutti e pertinenze presenti e futuri.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Su Prohile" a nord del centro urbano del Comune di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale P.I.P (Piano per gli Insediamenti Produttivi), lotto n. 32. Il capannone è costituito da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da anti-bagno e bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco adibito a zona letto, collegato al vano cucina-pranzo-soggiorno tramite scala in ferro. Esternamente da un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. Questo è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 96 del 05/05/1999 : "Costruzione di un capannone industriale adibito ad autocarrozzeria in zona D2 (P.I.P.) nel Comune di Oliena (Nu)"; successivamente con Concessione edilizia n° 112 del 01/12/2005 - Variante in corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 34 del 10/05/2004 : "Progetto per la costruzione di un capannone industriale da adibirsi a carrozzeria in zona D2 Lotto N° 32 nel Comune di Oliena (NU); Concessione Edilizia n° 88 del 13/11/2006 : " Costruzione di un capannone artigianale da adibire a carrozzeria da realizzarsi nell'area P.I.P. - Lotto N° 32 - Variante esecutiva in corso d'opera C.E. N° 112 del 01/12/1005. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 96 del 05/05/1999 : "Costruzione di un capannone industriale adibito ad autocarrozzeria in zona D2 (P.I.P.) nel Comune di Oliena (Nu)"; successivamente con Concessione edilizia n° 112 del 01/12/2005 - Variante in corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 34 del 10/05/2004 : "Progetto per la costruzione di un capannone industriale da adibirsi a carrozzeria in zona D2 Lotto N° 32 nel Comune di Oliena (NU); Concessione Edilizia n° 88 del 13/11/2006 : "Costruzione di un capannone artigianale da adibire a carrozzeria da realizzarsi nell'area P.I.P. - Lotto N° 32 - Variante esecutiva in corso d'opera C.E. N° 112 del 01/12/1005. Le concessioni sono state rilasciate al Sig.r **** Omissis ****. Si rileva che la U.I.U., in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato, non trova un'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima Concessione Edilizia N° 88 del 13/11/2006. La difformità riscontrata è relativa al piano terra del capannone dovuta ad una variazione della planimetria nella destinazione d'uso del vano deposito lamierati attualmente adibito a cucina pranzo soggiorno, con una scala a vista interna che porta ad un soppalco nel piano rialzato (primo). Il locale adibito a deposito attrezzature elettroniche attualmente è ad uso ufficio. Nella parte retrostante al piano terra sono stati ricavati un cortile interno con tettoia ed un camino, un deposito ed una officina non autorizzate. In aderenza al locale ufficio del piano rialzato (primo) è stata realizzata una scala in ferro ed un muro di contenimento in blocchi di cls, murati con malta cementizia, circostante non concessionato. Nel piano rialzato (primo) il locale di sgombero è stato adibito ad ufficio, in comunicazione con il soppalco in sostituzione del piano di carico previsto in progetto. Le altezze dei locali accessori e del capannone non sono state rispettate in quanto nel capannone risultano maggiori di circa 30 cm, nei vani accessori sono state rilevate differenze minime. L'intestatario delle concessioni edilizie corrisponde alla proprietà, in quanto l'unico proprietario (1/1) risulta il Sig.r **** Omissis ****, vedi relazione notarile. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

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.

Per regolarizzare l'immobile si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria che regolarizzi le difformità planimetriche esterne ed interne e prospettiche. Successivamente si dovrà provvedere alla richiesta del certificato di agibilità con nuovo accatastamento.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto della sanatoria, che prevede la regolarizzazione delle opere abusive, della pratica per l'agibilità e del nuovo accatastamento.

Calcolato a Forfait = € 3.500,00;

L'immobile oggetto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. al Foglio 38 mappale 977, Categoria C/3, Categoria che secondo il D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, appendice A, articolo 3 comma 3, "esclude dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo

non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b, del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo è/ò le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione”.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. "Prohile".
Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena in loc. "Su Prohile", zona P.I.P lotto n. 32, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da anti-bagno e bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco adibito a zona letto, collegato al vano cucina-pranzo-soggiorno tramite scala in ferro. Esternamente da un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Prohile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU). 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.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 977, Categoria C3, Classe 7, Rendita € 621,04; al Catasto Terreni - Fg. 38, Part. 977;

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

Valore di stima del bene: € 253.635,00;

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. Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile degli immobili oggetto di pignoramento risulta quanto sopra. 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.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

A = € 253.635,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. Prohile	507,27 mq	500,00 €/mq	€ 253.635,00	100,00%	€ 253.635,00
Valore di stima:					€ 253.635,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

B = Calcolato a Forfait = € 3.500,00;

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare è dato dalla differenza dei valori:

C VALORE U. I. = (A - B) C = € 253.635,00 - € 3.500,00 = € 250.135,00

In cifra tonda D = € 250.000,00

VALORE U.I. = € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00 In cifra tonda).

Valore di stima: € 250.000,00

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhio del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Siniscola, li 22/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Oliena (NU);
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Oliena (NU) al Fg. 38, Mappale 977;
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: Concessioni Edilizie;
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato con relative planimetrie;
- ✓ N° 5 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 6 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 7 - Copia atto di alienazione Comune di Oliena (NU);
- ✓ N° 8 - Attestazione invio copie relazione alle parti;
- ✓ N° 9 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 47/2023;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. "Prohile".
Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena in loc. "Su Prohile", zona P.I.P lotto n. 32, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da anti-bagno e bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco adibito a zona letto, collegato al vano cucina-pranzo-soggiorno tramite scala in ferro. Esternamente da un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Prohile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU). 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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 977, Categoria C3, Classe 7, Consistenza 325 mq, Rendita €621,04; al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 977. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato in Loc. "Su Prohile" a nord del centro urbano del Comune di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale P.I.P (Piano per gli insediamenti produttivi), lotto n. 32. Il capannone è composto da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccazione carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da anti-bagno e bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco adibito a zona letto, collegato al vano cucina-pranzo-soggiorno tramite scala in ferro. Esternamente da un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. Questo è stato realizzato con Concessione Edilizia N° 96 del 05/05/1999 : "Costruzione di un capannone industriale adibito ad autocarrozzeria in zona D2 (P.I.P.) nel Comune di Oliena (Nu)"; successivamente con Concessione edilizia n° 112 del 01/12/2005 - Variante in corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 34 del 10/05/2004 : "Progetto per la costruzione di un capannone industriale da adibirsi a carrozzeria in zona D2 Lotto N° 32 nel Comune di Oliena (NU); Concessione Edilizia n° 88 del 13/11/2006 : " Costruzione di un capannone artigianale da adibire a carrozzeria da realizzarsi nell'area P.I.P. - Lotto N° 32 - Variante esecutiva in corso d'opera C.E. N° 112 del 01/12/1005. L'intestataro delle concessioni edilizie corrisponde alla proprietà, in quanto l'unico proprietario (1/1) risulta il Sig.r **** Omissis ****, vedi relazione notarile. Attualmente l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente del Comune di Oliena (NU) nella zona omogenea D, sottozona D2 di espansione industriale. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone D del Comune di Oliena (NU).

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Oliena (NU) - Zona artigianale Lotto n° 32 - Loc. Prohile		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 977, Categoria C3, Classe 7, Consistenza 325 mq, Rendita € 621,04 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 977	Superficie	507,27 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dal proprietario, Sig.r **** Omissis ****. Non risultano, gravanti sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	Il fabbricato ad uso industriale, oggetto della seguente perizia, è situato nel Comune di Oliena in loc. "Su Prohile", zona P.I.P lotto n. 32, a Nord dell'abitato di Oliena (NU), in una zona di espansione industriale, con accessi dalla via pubblica. Questo è composto da un piano terra che comprende una sala lavorazione carrozzeria, un locale forno per verniciatura ed essiccatura carrozzerie, un deposito vernici, un locale ad uso ufficio, un blocco servizi igienici composto da anti-bagno e bagno, un locale ad uso cucina-pranzo-soggiorno, un cortile, un deposito ed una officina. Al piano rialzato comprende un locale ufficio ed un soppalco adibito a zona letto, collegato al vano cucina-pranzo-soggiorno tramite scala in ferro. Esternamente da un cortile con accesso dalla strada di lottizzazione a confine. La zona di ubicazione dell'immobile si trova in loc. "Su Prohile", zona di espansione industriale, a Nord dal centro urbano di Oliena (NU), l'area è a prevalente destinazione industriale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è asfaltata; l'illuminazione pubblica è presente. I servizi quali negozi, Chiesa, farmacia, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del centro urbano di Oliena (NU). 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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta utilizzato dai proprietari, Sig.r **** Omissis ****. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/10/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal medesimo Sig.r **** Omissis ****.		

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 29/10/2012

Reg. gen. 9839 - Reg. part. 8030

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Nuoro

Data: 25/09/2012

N° repertorio: 832

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Nuoro il 01/12/2023

Reg. gen. 13865 - Reg. part. 11180

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Nuoro

Data: 03/10/2023

N° repertorio: 376