

TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 16

Firmato Da: CABIDDU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62016bebe66239bd90952fa6161925742



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico	15
Riepilogo bando d'asta.....	15
Schema riassuntivo.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 di 16

Firmato Da: CABIDDU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62016bebe66239bd90952fa6161925742



INCARICO

All'udienza del 04.10.2023, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Via Sardegna, 16 - 08045 - Lanusei (Nu), email ingegnerecabiddu@gmail.com, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est nella area artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali), la cui edificazione è stata Autorizzata con Concessione edilizia nr. 42 del 09.07.2004.

Le due unità immobiliare sono così costituite:

SUBALTERNO 1: al piano seminterrato un laboratorio artigianale di mq 444,00, due servizi igienici, due antibagni e disimpegno, al di sopra di questi ultimi è presente un locale deposito, al piano terra due uffici aventi dimensioni di circa mq 13 e mq 16, due bagni, un disimpegno ed un corridoio, al piano primo un locale non completamente ultimato che in Progetto era l'alloggio del custode avente superficie di mq 111. Fa parte di questa unità immobiliare la scala interna e la corte posta ad est (lato strada comunale) e a nord dell'edificio.

SUBALTERNO 2: al piano terra un laboratorio artigianale di circa mq 337, due servizi igienici, due antibagni, un disimpegno, un locale destinato a ufficio di circa mq 29 e la parte di corte posta ad ovest e a sud.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del Avv. Cristina Puligheddu notaio in Nuoro presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 18 settembre 2023, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.



TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che l'intero fabbricato confina a nord con le particelle 924, 401 e 993 a est con le particelle 992 e 931, tutte del foglio 12, a sud con la particella 1341 e ad ovest con la particella 925, tutte del foglio 12.

Il subalterno 1 confina al piano seminterrato sul lato nord le particelle 924, 401 e 993, sul lato est con le particelle 992 e 931, sul lato sud con la rampa di accesso al piano superiore subalterno 2 e sul lato ovest con terrapieno, mentre il piano terra confina a nord e a ovest con il subalterno 2. Il piano primo confina ad ovest con il subalterno 2.

Il subalterno 2 confina al piano seminterrato sul lato nord con il subalterno 1, ad est con la particella 931, a sud con la particella 1341 e ad ovest con terrapieno. Al piano terra confina a nord con la particella 924, ad est con il subalterno 1, a sud con la particella 1341 e ad ovest con la particella 925, tutte del foglio 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	444,00 mq	469,50 mq	0,75	352,13 mq	5,42 m	Seminterrato
Bagni, antibagni e disimpegno	20,30 mq	22,80 mq	1	22,80 mq	0,00 m	Seminterrato
Deposito	15,70 mq	17,40 mq	0,50	8,70 mq	2,54 m	Seminterrato
Vano scala e ingresso	14,40 mq	20,25 mq	0,35	7,09 mq	0,00 m	Seminterrato
Uffici e bagni (Subalterno 1 e subalterno 2)	105,10 mq	118,50 mq	1	118,50 mq	2,70 m	Terra
Vano scala	20,20 mq	26,45 mq	0,35	9,26 mq	0,00 m	Terra
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,35	3,85 mq	0,00 m	Terra
Laboratorio	337,00 mq	356,00 mq	0,65	231,40 mq	0,00 m	Terra
Alloggio del custode - Non completamente ultimato	110,50 mq	120,00 mq	0,50	60,00 mq	0,00 m	Primo
Scala	17,90 mq	19,90 mq	0,35	6,96 mq	0,00 m	Primo
Corte	507,00 mq	507,00 mq	0,15	76,05 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	896,74 mq	
Incidenza condominiale:	0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:	896,74 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

SUBALTERNO 1

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanusei l'immobile è così identificato:

Intestato:

**** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dal 01.03.2019:

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 2.300,00. Via Dell'Unità d'Italia n. sn - Piano S1-T-1.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2019 Pratica n. NU0013300 in atti dal 01/03/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2046.1/2019)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.03.2018:

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 subalterno 1, Categoria D/7, Rendita 1.006,00. Via Dell'Unità d'Italia n. sn - Piano S1-T-1.

Dati derivanti da: DIVISIONE del 02/03/2018 Pratica n. NU0016335 in atti dal 05/03/2018
DIVISIONE (n. 2504.1/2018)

Situazione degli intestati dal 02/03/2018:

**** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/2009:

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 Categoria D/7, Rendita 3.600,00. Via Circonvallazione a valle - Piano S1-T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2009 Pratica n. NU0104145 in atti dal 18/05/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6108.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/2008:

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 Categoria D/7, Rendita 2.082,00. Via Circonvallazione a valle - Piano S1-T-1.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 16/07/2008 Pratica n. NU0127526 in atti dal 16/07/2008 COSTITUZIONE (n. 1720.1/2008)

Situazione degli intestati dal 16.07.2008: **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà



1000/1000



SUBALTERNO 2

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanusei l'immobile è così identificato:

Intestato:

**** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dal 01.03.2019 Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 subalterno 2, Categoria D/7, Rendita Euro 1.436,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2019 Pratica n. NU0013300 in atti dal 01/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2046.1/2019)

Via Dell'Unità d'Italia n. sn - Piano S1-T

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.03.2018

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 subalterno 2, Categoria D/7, Rendita 791,00.

Dati derivanti da: DIVISIONE del 02/03/2018 Pratica n. NU0016335 in atti dal 05/03/2018 DIVISIONE (n. 2504.1/2018)

Situazione degli intestati dal 02/03/2018:

**** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/05/2009

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 Categoria D/7, Rendita 3.600,00.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2009 Pratica n. NU0104145 in atti dal 18/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6108.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/2008:

Comune di Lanusei (Nu), Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 1633 Categoria D/7, Rendita 2.082,00.
Via Circonvallazione a Valle Piano S1-T-1

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 16/07/2008 Pratica n. NU0127526 in atti dal 16/07/2008 COSTITUZIONE (n. 1720.1/2008)

Situazione degli intestati dal 16.07.2008: **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000



DATI CATASTALI



6 di 16

Firmato Da: CABIDDU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62016bebe66239bd90952fa6161925742



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1633	1		D7				2300 €	S1-T-1	
	12	1633	2		D7				1436 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il SUBALTERNO 1: - la mancata rappresentazione del deposito posto al piano seminterrato realizzato sopra i bagni e antibagni; - lievi differenze nella rappresentazione degli spazi interni;

Per il SUBALTERNO 2

- lievi differenze nella rappresentazione degli spazi interni;

- non viene rappresentato il locale non Autorizzato adibito a lavaggio e cabina di verniciatura posto sul lato ovest tra il muro di contenimento e l'edificio.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

PRECISAZIONI

Con nota RAS AOO 08-01-00 Prot. Uscita n. 3223 del 22/01/2024 il servizio genio civile di Nuoro comunicava:

- Con nota acquisita al prot. n. 31918 dell'11/07/2008 è stato trasmesso, ai sensi dell'articolo 4, Legge 1086/1971, dalla **** Omissis ****, costruttore della struttura, il deposito dei calcoli, tale deposito ha riguardato un capannone ad uso artigianale sito in zona PIP, Circonvallazione a valle, presso il comune di Lanusei (nella denuncia non vengono indicati il Foglio, i Mappali e la Particella). Il committente dell'opera è **** Omissis ****, i progettisti dell'opera sono **** Omissis **** e **** Omissis ****, quest'ultima svolge anche il ruolo di direttore dei lavori;
- Con nota acquisita al prot. n. 53945 del 18/11/2008 è stata inviata, ai sensi dell'art. 6 della Legge 1086/1971, la relazione a struttura ultimata, redatta dall'**** Omissis ****;
- Con nota acquisita al prot. n. 58286 del 17/12/2008 è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 7, Legge 1086/1971, il certificato di collaudo, redatto dall'**** Omissis ****

All. 4 - Nota Genio Civile Nuoro

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto dichiarato nel Certificato di Destinazione urbanistica (All. 5.a - C.D.U. n.50), i mappali foglio 12 particelle 1.633 sub 1 e 2 non ricadono in area gravata da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile così come descritto nella relazione di Progetto e quelle riscontrate in sede di sopralluogo:

Struttura portante formata da travi e pilastri in c.a.;

Muratura in laterizi;

Tramezzi in laterizi forati dello spessore di cm 8;

Solaio di copertura in legno e travetti, con sovrastante elementi isolanti in pannello sandwich in metallo e poliuretano;

Intonaci sia interni che esterni di tipo frattazzato civile;

Bagni pavimentati e rivestiti in gres porcellanato;

Negli uffici la pavimentazione è realizzata in laminato;

Nelle scale la pavimentazione è realizzata in marmo;

Pavimentazione del laboratorio del tipo industriale con resine epossidiche;

Infissi esterni in alluminio;

Porte interne degli uffici e bagni in legno;

L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di due grandi portoni scorrevoli, di una porta in alluminio e di una porta tagliafuoco.

Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono presenti e funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato quanto segue:

Unità immobiliare identificata al NCEU Foglio 12 Particella 1633 subalterno 1 è occupata dalla società proprietaria: **** Omissis ****

Unità immobiliare identificata al NCEU Foglio 12 Particella 1633 subalterno 2 è occupata dalla **** Omissis ****. L'occupante ha consegnato allo scrivente il contratto di locazione N. 196 Serie 3T registrato il 24/02/2017 avente durata di sei anni rinnovabile per altri sei, stipulato in data 06/02/2017 con scadenza al 05/02/2023.

A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, circa l'esistenza di Contratti di Locazione in essere per l'immobile in parola, rispondeva con la seguente nota:

--- In relazione alla richiesta di cui all'oggetto si comunica l'inesistenza di contratti di locazione per gli immobili siti a Lanusei ed identificati al foglio 12 particella 1633 subalterni 1 e 2 del catasto fabbricati, intestati a **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.



Con successiva richiesta di chiarimenti presentata all'Agenzia delle Entrate, quest'ultima rispondeva:
--- In relazione alla richiesta di cui all'oggetto si comunica che il contratto di locazione stipulato il 06/02/2017 tra la società **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****, registrato il 24/02/2017 alla serie 3t n. 196, era stato stipulato con decorrenza 06/02/2017 - 05/02/2023. Nel contratto era prevista la possibilità di rinnovo tacito ma ai sensi dell'art. 17 comma 1 del Tur la proroga, anche tacita, doveva essere comunicata mediante il modello RLI all'Agenzia Delle Entrate entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento (termine che decorre dal giorno successivo alla scadenza del contratto oggetto di proroga tacita) previo pagamento dell'imposta dovuta. Il conduttore ha provveduto a comunicare la proroga solamente in data 06/02/2024 versando gli importi dovuti, pertanto alla data del primo riscontro, fornito con nota prot. 4702 del 24/01/2024, la proroga non risultava comunicata.

Vedasi gli allegati 7.a. Agenzia Entrate Nota, 7.b. Agenzia Entrate - Risposta a chiarimenti.

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

1)Ho un contratto registrato che decorre dal 06.02.2017 della durata di 6 anni rinnovabili per altri 6 automaticamente di cui ti fornisco copia. E quindi scade il 06.02.2029;

2)In questo locale ho seguito le seguenti opere amovibili che sono di mia proprietà:

- Sala preparazione;
- Sala verniciatura;
- Soppalchi;
- Compressore;
- Lampade di illuminazione con l'eccezione delle quattro lampade Disano a campana;
- Sala tintometro;
- Nr. 3 ponti elevatori;
- Nr. 1 ponte dima;
- Porta dell'ufficio in legno;
- Nr. 1 aspiratore;

Computer negli uffici e nelle sale lavorazione e tutte le parti amovibili in quanto il locale era allo stato grezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile sostitutiva dell'Avv. Cristina Puligheddu notaio in Nuoro presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni a favore dei soggetti eseguiti e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Dott. Alberto Doa, segretario Comunale del Comune di Lanusei, in data 17 maggio 2001 repertorio n. 9, trascritto in data 20 giugno 2001 ai nn. 6316/5033 a favore della società **** Omissis **** contro il **** Omissis ****, il quale alienava il DIRITTO DI SUPERFICIE su aree ricadenti nel piano di zona per gli Insediamenti produttivi **** Omissis ****, indentificate al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 12 Particella 842 mq 120, Particella 926 mq 200, Particella 929 di mq 700, per la durata di anni 99 rinnovabili alla scadenza per un periodo di pari durata.

La società **** Omissis **** si impegnava a non cedere a terzi le opere realizzate sulle dette aree senza preventiva autorizzazione comunale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile sostitutiva dell'Avv. Cristina Puligheddu notaio in Nuoro presente agli atti, unitamente alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si evince lo stato delle trascrizioni contro dei soggetti eseguiti e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio.

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 4 luglio 2007 ai nn. 8097/1668 a favore di **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** atto a rogito del Notaio Giuseppe Castiglia di Tortolì del 27 giugno 2007 repertorio n. 85316/12137, per la somma complessiva pari a euro 340.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 170.000,00, gravante sulle aree site nel Comune di Lanusei località 'Circonvallazione' identificate al Catasto terreni del detto comune al Foglio 12 Particella 926 mq 200, Particella 929 mq 700, Particella 842 mq 120, per il DIRITTO DELLA PIENA PROPRIETÀ.

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 20 luglio 2007 ai nn. 8844/1796 atto a rogito del Notaio Giuseppe Castiglia di Tortolì del 27 giugno 2007 a repertorio n. 85316/12137, per la somma complessiva pari a euro 340.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 170.000,00, IN RETTIFICA dell'iscrizione del 4 luglio 2007 nn. 8097/1668 nella quale, per mero errore materiale, era stato indicato il diritto di piena proprietà in luogo del diritto della PROPRIETÀ SUPERFICIARIA.
Fermo il resto.

3. Verbale di pignoramento immobili Repertorio n. 163 del 23 agosto 2023 Tribunale di Lanusei, trascritto in data 18 settembre 2023 ai nn. 10802/8665 a favore di **** Omissis **** contro la società **** Omissis ****, gravante sul terreno sito nel Comune di Lanusei identificato al Catasto terreni del detto comune al Foglio 12 Particella 1633 mq 1020 e sulle unità immobiliare che vi insistono, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Lanusei al Foglio 12 Particella 1633 subalterno 1, Particella 1633 subalterno 2, per il diritto della PROPRIETÀ SUPERFICIARIA.
Nell'Allegato n. 14.a, 14.b, 14.c e 14.d. si riportano le ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est, poste nell'artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali).

Nel terreno è presente il VINCOLO PAI:

PAI FRANE Variante ai sensi dell'art. 37 comma 3, lett. B delle Norme di Attuazione del PAI delle aree a pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale di Lanusei - Adozione definitiva Buras n. 7 del 07/02/2019; Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 71 del 23/07/2019, Buras n. 35 del 08/08/2019; Foglio 12 particella 1633 sub 1 e 2; parte in zona Hg2, Hg3, Hg4.
vedasi l'Allegato 5.a. CDU e l'allegato 5.b. CDU APPENDICE.

Dalla nota RAS AOO 04-02-00 Prot. Uscita n. 89555 del 19/02/2026 della 'Direzione Generale della



Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale" Il TERRENO RISULTA GRAVATO DA VINCOLO DI NATURA PAESAGGISTICA ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Fiumi e torrenti (alveo inciso).

vedasi l'Allegato 3. Nota Ufficio Tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanusei al foglio 7 particella 1.633 subalterno 1 e 2, è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

Concessione per Eseguire Attività Edilizia di Trasformazione Urbanistica nr. 42 del 09.07.2004 Pratica Edilizia n. 22/2002;

Successivamente è stato presentato un nuovo Progetto di cui alla Pratica Edilizia 62/2008, per il quale non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo.

Nelle date del 27.01.2024 e 02.02.2024, lo scrivente coadiuvato dall'Ing. Manuel Podda effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del **** Omissis **** per il subalterno 1, quest'ultimo congiuntamente al signor **** Omissis ****, in qualità di affittuario, per il subalterno 2, così come risulta dal verbale inizio operazioni peritali (Allegati n. 15.a e 15.b). In tale occasione si è proceduto ad eseguire misurazioni e pose fotografiche utili per la determinazione dei parametri urbanistici-edilizi e la verifica di rispondenza con gli elaborati allegati al titolo abilitativo.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dei progetti autorizzati, si è riscontrato quanto di seguito:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA non rispetta alcune distanze dai confini, in particolare sul lato sud si sono rilevate le distanze di mt. 4,55 anziché mt. 5,40 e di mt. 5,35 anziché mt. 6,00, sul lato est sulla parete dove sono presenti i portoni è stata rilevata la misura di mt. 5,20 anziché mt. 5,65.

Si evidenzia che sul lato nord non risulta materializzato il confine, però da una verifica catastale lo spigolo nord-ovest non rispetta la distanza dal confine in quanto è posto a mt. 4,40 anziché mt. 5,00. Nel Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 130 del 21.09.1995, per la zona D1, è prevista una distanza minima dai confini di mt. 5,00.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 1 si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore superficie di sedime del piano seminterrato che in Progetto era di mq 490, mentre è stata rilevata una superficie di mq 513;

Maggiore superficie del piano terra per mq 10,00;

Notevole incremento dei volumi realizzati rispetto a quelli Autorizzati;

Il piano seminterrato ha altezza di mt. 5,42, anziché mt. 4,85 Autorizzati;

L'altezza complessiva dei piani terra e primo è di mt. 6,35, anziché mt. 5,85 Autorizzati;

Diversa ripartizione degli ambienti interni dei piani seminterrato, terra e primo;

Diversa sagoma del fabbricato e prospetti;

Presenza di una copertura sul balcone posta al piano terra non Autorizzata.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 2 si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore superficie del piano terra per mq 9,00;



Notevole incremento dei volumi realizzati rispetto a quelli Autorizzati;

Altezza interna di mt. 6,49 anziché mt. 4,55 Autorizzati;

Diversa ripartizione degli ambienti interni;

Diversa sagoma del fabbricato e prospetti;

Presenza di una copertura sul balcone posta al piano terra non Autorizzata.

Nel lato ovest tra il fabbricato e il muro di sostegno a monte è stato realizzato un locale non autorizzato adibito al lavaggio delle autovetture e alla verniciatura, avente larghezza mt. 4,56, lunghezza di mt. 19,60 e altezza di circa mt. 5,00. Il manufatto ha la copertura realizzata con pannelli coibentati, si precisa che questa parte dell'edificio ricade in zona Hg3 del PAI (Rischio frana elevato).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 200.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, di eventuali estese demolizioni e ricostruzioni, opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est nella area artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali), la cui edificazione è stata Autorizzata con Concessione edilizia nr. 42 del 09.07.2004. Le due unità immobiliare sono così costituite: SUBALTERNO 1: al piano seminterrato un laboratorio artigianale di mq 449,50, due servizi igienici, due antibagni e disimpegno, al di sopra di questi ultimi è presente un locale deposito, al piano terra due uffici aventi dimensioni di circa mq 13 e mq 16, due bagni, un disimpegno ed un corridoio, al piano primo un locale non completamente ultimato che in Progetto era l'alloggio del custode avente superficie di mq 120. Fa parte di questa unità immobiliare la scala interna e la corte posta ad est (lato strada comunale) e a nord dell'edificio. SUBALTERNO 2: al piano terra un laboratorio artigianale di circa mq 356, due servizi igienici, due antibagni, un disimpegno, un locale destinato a ufficio di circa mq 29 e la parte di corte posta ad ovest e a sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 567.950,28

Si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, costituito dai due subalterni 1 e 2, in quanto il fabbricato presenta notevoli difformità edilizie che per essere Sanate necessitano di importanti modifiche alla sagoma del fabbricato che vedono il contemporaneo coinvolgimento di entrambe le unità immobiliari.

Il diritto di superficie venduto dal **** Omissis **** alla **** Omissis **** è per 99 anni rinnovabili alla scadenza per un ulteriore periodo di pari durata. Scaduto il termine di 99 anni, senza che sia stato richiesto il rinnovo del contratto, il diritto si estingue.

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, verrà determinato sulla base del Prezzo di



esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso aumentato della spesa, determinate con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni. Data di stipula del contratto 17.05.2001.

Il diritto di superficie è limitato a 76 anni, pari a 99 anni decurtati di 23 anni equivalenti al tempo trascorso dal momento in cui il debitore ha stipulato il contratto con l'Amministrazione Comunale, data del 17.05.2011, alla scadenza il contratto è rinnovabile per 99 anni al Prezzo dell'esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso aumentato della spesa, determinate con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Pertanto il valore del diritto di superficie si calcolerà valutando l'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili al saggio commerciale, secondo la seguente relazione matematica:

$$Vds = R \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{r} \right]$$

dove si è indicato con:

Vds = valore del diritto superficiario;

R = reddito ricavabile dall'immobile; r = saggio d'interesse;

n = numero di anni della concessione decurtati del tempo trascorso dalla stipula.

Vista la particolarità del caso, la valutazione del valore da attribuire all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sarà condotta secondo due distinte fasi: con la prima verrà stimato il valore dell'immobile nell'ipotesi che sia di piena proprietà dell'esecutato e libero da limitazioni di sorta; nella seconda fase si procederà ad apportare al valore così stimato opportuni adattamenti in conseguenza della specificità della natura giuridica che caratterizza l'immobile.

La stima pertanto si sviluppa facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per i quali è stato possibile, in base ad un'indagine statistica svolta sul locale mercato immobiliare, rilevare i prezzi di mercato verificatisi in occasione di recenti compravendite.

Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, primo semestre dell'anno 2023, per CAPANNONI TIPICI posti a Lanusei, in stato di conservazione OTTIMO è di: prezzo compreso tra €/mq 350,00 – 450,00 (vedasi All. n. 12).

Da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato si attesta su €/mq 750,00 per uffici e servizi igienici (Coefficiente convenzionale 1,00), € 562,50 (Coefficiente convenzionale 0,75) per il laboratorio posto al piano interrato e mq 487,50 (Coefficiente convenzionale 0,65) per il laboratorio al piano terra, questo incremento di prezzo è legato al fatto che il capannone risulta essere in una ottima e ambita posizione.

Come premesso, il valore unitario di riferimento €/mq 750,00 così determinato deve essere corretto in decremento al fine di rispecchiare le limitazioni giuridiche derivanti dalla natura stessa del diritto di superficie.

Il decremento di valore è espresso in percentuale sul predetto valore unitario. Al fine di quantificare tale percentuale si è tenuto conto del numero di anni già trascorsi dalla stipula della convenzione. Le elaborazioni effettuate consentono di indicare nel 23,23% l'entità della correzione da apportare al valore unitario precedentemente indicato, con un incremento del 10% per la possibilità del rinnovo per 99 anni, allo scadere del presente contratto.



Il valore correttivo è $(1-0,2323)*1,1\%=0,84447$

Il valore al metro quadro è €/mq $750,00*0,84447= €/mq 633,35$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia	896,74 mq	633,35 €/mq	€ 567.950,28	100,00%	€ 567.950,28
Valore di stima:					€ 567.950,28

Valore di stima: € 567.950,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	200000,00	€

Valore finale di stima: € 367.950,28

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.

Lanusei, li 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabiddu Paolo



14 di 16



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est nella area artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali), la cui edificazione è stata Autorizzata con Concessione edilizia nr. 42 del 09.07.2004. Le due unità immobiliare sono così costituite: SUBALTERNO 1: al piano seminterrato un laboratorio artigianale di mq 444,00, due servizi igienici, due antibagni e disimpegno, al di sopra di questi ultimi è presente un locale deposito, al piano terra due uffici aventi dimensioni di circa mq 13 e mq 16, due bagni, un disimpegno ed un corridoio, al piano primo un locale non completamente ultimato che in Progetto era l'alloggio del custode avente superficie di mq 111. Fa parte di questa unità immobiliare la scala interna e la corte posta ad est (lato strada comunale) e a nord dell'edificio. SUBALTERNO 2: al piano terra un laboratorio artigianale di circa mq 337, due servizi igienici, due antibagni, un disimpegno, un locale destinato a ufficio di circa mq 29 e la parte di corte posta ad ovest e a sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 2, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est, poste nell'artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali). ***** Nel terreno è presente il VINCOLO PAI: PAI FRANE Variante ai sensi dell'art. 37 comma 3, lett. B delle Norme di Attuazione del PAI delle aree a pericolosità idraulica e da frana del territorio comunale di Lanusei - Adozione definitiva Buras n. 7 del 07/02/2019; Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 71 del 23/07/2019, Buras n. 35 del 08/08/2019: Foglio 12 particella 1633 sub 1 e 2; parte in zona Hg2, Hg3, Hg4. vedasi l'Allegato 5.a. CDU e l'allegato 5.b. CDU APPENDICE. ***** Dalla nota RAS AOO 04-02-00 Prot. Uscita n. 89555 del 19/02/2026 della 'Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale" Il TERRENO RISULTA GRAVATO DA VINCOLO DI NATURA PAESAGGISTICA ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Fiumi e torrenti (alveo inciso). vedasi l'Allegato 3. Nota Ufficio Tutela.

Prezzo base d'asta: € 367.950,28



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 367.950,28

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Lanusei (NU) - Via Unità d'Italia		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 12, Part. 1633, Sub. 2, Categoria D7	Superficie	896,74 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate a Lanusei in via dell'Unità di Italia già via Circonvallazione Est nella area artigianale del Comune di Lanusei. L'edificio ricade nell'attuale strumento urbanistico in Zona D1 (Attività industriali, artigianali e commerciali) e nello strumento urbanistico in Adozione in zona D2.p1 (produttive, commerciali e artigianali), la cui edificazione è stata Autorizzata con Concessione edilizia nr. 42 del 09.07.2004. Le due unità immobiliare sono così costituite: SUBALTERNO 1: al piano seminterrato un laboratorio artigianale di mq 444,00, due servizi igienici, due antibagni e disimpegno, al di sopra di questi ultimi è presente un locale deposito, al piano terra due uffici aventi dimensioni di circa mq 13 e mq 16, due bagni, un disimpegno ed un corridoio, al piano primo un locale non completamente ultimato che in Progetto era l'alloggio del custode avente superficie di mq 111. Fa parte di questa unità immobiliare la scala interna e la corte posta ad est (lato strada comunale) e a nord dell'edificio. SUBALTERNO 2: al piano terra un laboratorio artigianale di circa mq 337, due servizi igienici, due antibagni, un disimpegno, un locale destinato a ufficio di circa mq 29 e la parte di corte posta ad ovest e a sud.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



16 di 16

Firmato Da: CABIDDU PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62016bebe66239bd909521a613925742

