

TRIBUNALE DI ORISTANO

ASTE
GIUDIZIARIE®
esecuzione immobiliare n. 11/ 2024 R.es G.

██████████ a., sede ██████████), codice fiscale ██████████

/

██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale:

RELAZIONE PERITALE

IL TECNICO

GEOM. SALVATORE ISU



contro

, nato a [REDACTED] 2 codice fiscale: [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. ISU SALVATORE - C.F. SIU SVT 63R10 B354D, con studio in Milis Piazza Dante n. 5, (tel. 3356505018) iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Oristano al n. 423; incaricato C.T.U. come da verbale di udienza del Giudice di Causa Dott.Bonetti, ha redatto la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti di seguito avanzati:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**RISPOSTA AL QUESITO N.1:**

i beni sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI: foglio 3 Particella 1130 sub.1, Via Enzo Ferrari snc, piano T, Rendita: Euro 1.494,50 Categoria D/8a) capannone adattato per una determinata attività industriale

intestato a:

1. [REDACTED] sede in [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1000/1000

2. COMUNE DI NURACHI (CF 00074700956) sede in NURACHI (OR)

Diritto di: Proprieta' per l'area

CATASTO FABBRICATI: foglio 3 Particella 1130 sub.2, Via Enzo Ferrari n. 9, piano T, Rendita: Euro 271,14 Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 5 vani abitazione di tipo economico.

Intestato a:

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1000/1000

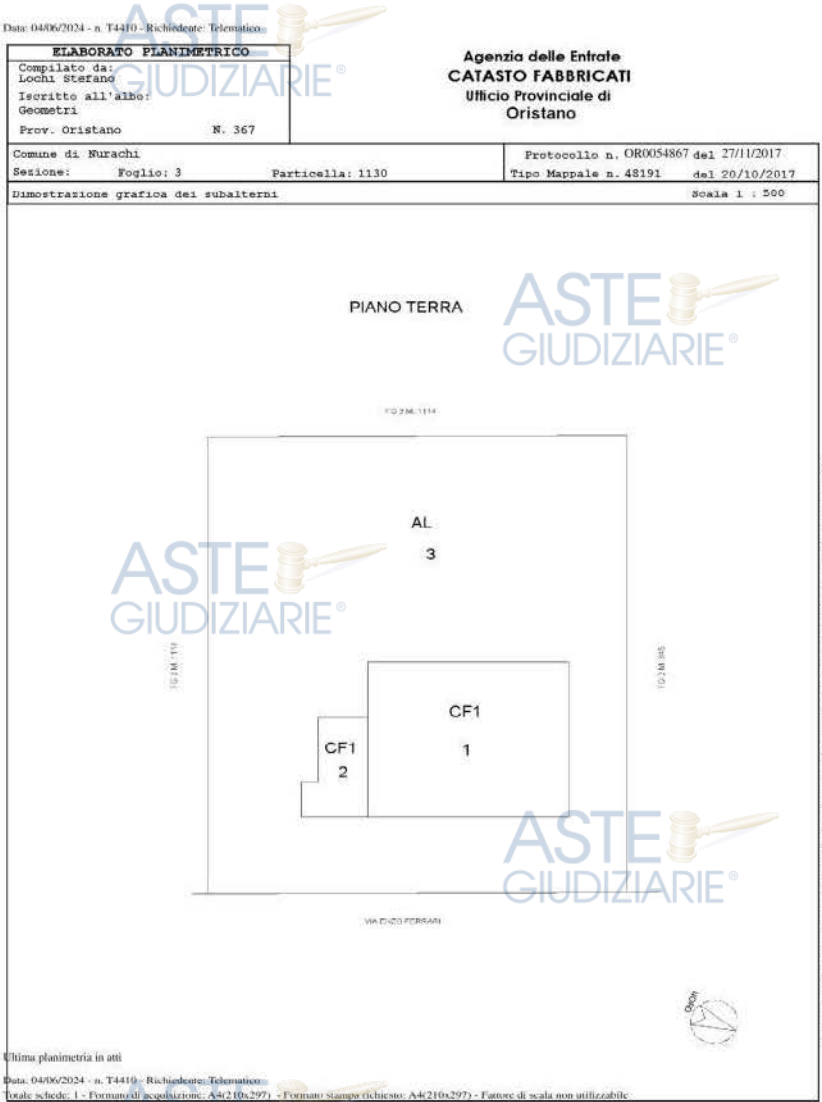
2. COMUNE DI NURACHI (CF 00074700956) sede in NURACHI (OR)

Diritto di: Proprieta' per l'area



CATASTO FABBRICATI : foglio 3 Particella 1130 sub.3, Via Enzo Ferrari n. 9, piano T, utilità comune non censibile, identificato come area di corte comune ai sub 1 e sub 2. Iscritta in Partita speciale.

ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO IN CATASTO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune NURACHI		Sezione	Foglio 3	Particella 1130	Tipo mappale 48191	del: 20/10/2017
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via enzo ferrari	SNC	T			LAVORAZIONE LEGNA
2	via enzo ferrari	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	via enzo ferrari	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA COMUNE AI SUB 1 E SUB 2

le Particelle suddette 1130 sub 1 e 1130 sub 2 con l'utilità comune sub 3, iscritte al CATASTO

FABBRICATI, sono correlati alla particella 1130 del foglio 3 del **CATASTO TERRENI** Comune di NURACHI (F980) (OR) di mq 3030.00

STRALCIO WEGIS FOGLIO 3



Si precisa che il diritto reale attribuito alla parte eseguita, **proprietà superficiaria 1000/1000** corrisponde puntualmente a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione agli atti. Non si riscontrano difformità / errori nella descrizione dei dati catastali "foglio 3 mappale 1130 sub 1 – sub 2- sub 3.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE CON AEROFOTOGRAMMETRICO

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria si può notare che il terreno e il fabbricato sono perfettamente inseriti e coincidenti nella consistenza.

Immobili ubicati in Nurachi alla via Enzo Ferrari sn piano T; composto da un capannone e locale accessorio, il lotto confina nord con il mappale 845 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in NURACHI (OR) a est con la strada via Enzo Ferrari a sud e ovest con il mappale 1114 area verde intestato al comune di Nurachi,

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

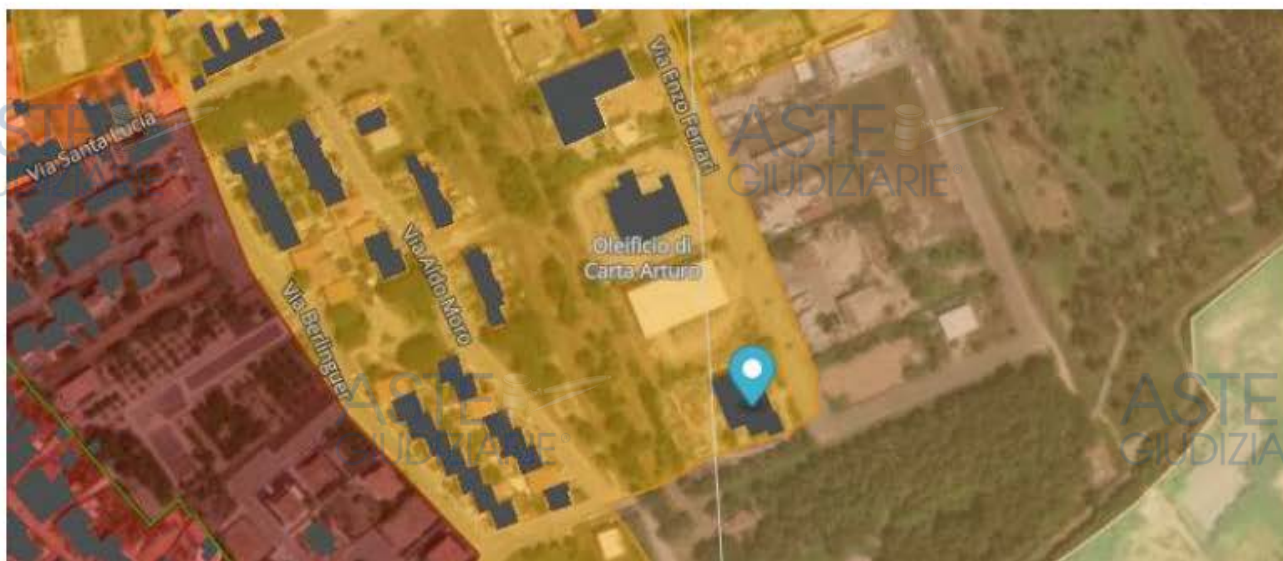
RISPOSTA AL QUESITO N.2:

Tipologia tipica di immobile composto da due corpi di fabbrica, capannone ad uso industriale/artigianale ed adiacente locale complementare per uso ufficio, mensa, appoggio, tipologia edilizia omologata dal PUC di Nurachi rendendo e formando gli immobili eseguiti di fatto **lotto unico**.

immobile risulta inserito nel PUC del Comune di Nurachi in zona omogenea D D2_1 / Zona Per Gli Insediamenti Produttivi Commerciali E Artigianali Lotti Posizione: 8.54303,39.97494 • Numero – 23 • Superficie - 3030 mq • Superficie massima copribile - 1212 mq • Volume massimo edificabile - 9090 mc • Altezza massima - 10 m comparto D21. Già previsto e classificato dal previgente strumento urbanistico come area D1 per gli insediamenti produttivi, già regolamentata e attuata in seguito ad apposito Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), il comparto è ubicato nel margine nord-orientale rispetto al centro urbano consolidato I corpi edilizi dovranno essere edificati al centro del lotto nel rispetto delle seguenti distanze minime dai confini dello stesso: 5,00 m dal confine dei lotti adiacenti, per i lotti in testata, 5,00 m dal confine opposto al lotto

adiacente; 10,00 m dagli altri confini; non è consentita l'edificazione in aderenza sul confine dei lotti. Altezza degli edifici. L'altezza massima dei corpi principali non potrà superare 10,00 m.

Rapporto di copertura. Il rapporto di copertura massimo relativo a ciascun lotto è stabilito nella misura di 0,40 mq/mq. Indice territoriale. L'indice territoriale massimo edificabile per il comparto è stabilito nella misura di 2,00 mc/mq.



immobili così iscritti presso l'Agenzia delle Entrate territorio : foglio 3 Particella 1130 sub.1, Via Enzo Ferrari snc, piano T, categoria D/8, rendita €. 1.494,50; foglio 3 Particella 1130 sub.2, Via Enzo Ferrari n. snc, piano T, categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita €. 271,14; foglio 3 Particella 1130 sub.3, Via Enzo Ferrari n. snc utilità comune non censibile:

elenco atti abilitativi stato assentito:

- **concessione edilizia n. 3 del 29/03/1990** pratica edilizia n. 19/1989 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 1° stralcio funzionale
- **concessione edilizia n. 12 del 29/03/1993** pratica edilizia n. 11/1993 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 2° stralcio funzionale

l'immobile sorge su terreno di forma rettangolare, di 3030,00 mq morfologicamente pianeggiante,
il lotto unico comprende:

dati planivolumetrici assentiti progetto approvato:

- fabbricato principale , capannone a destinazione artigianale industriale di mq **488.84** altezza
max di 7.00 mt alla gronda ed una volumetria di mc **3421.88**

- Fabbricato accessorio ad uso ufficio / mensa di mq 86.70 altezza interna di mt. 2,70 e di calcolo
volumi di 2.80 mt e una volumetria di mc 242.76.

Il tutto sommano una superficie coperta di mq **575.54** ed un volume di mc **3664.64**

dati planivolumetrici stato di fatto:

dai rilievi topografici eseguiti e restituzione grafica si è arrivati ai seguenti dati planovolumetrici.

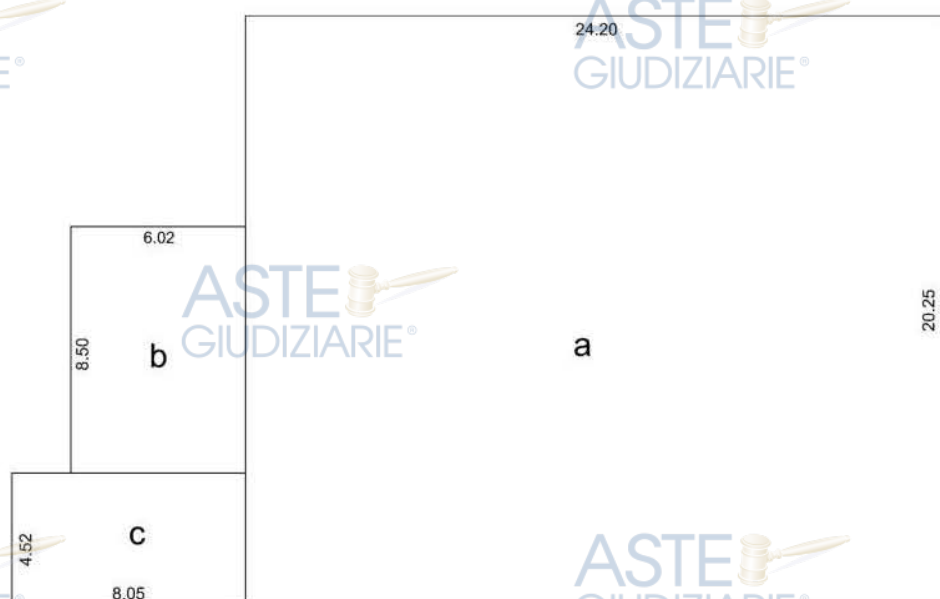
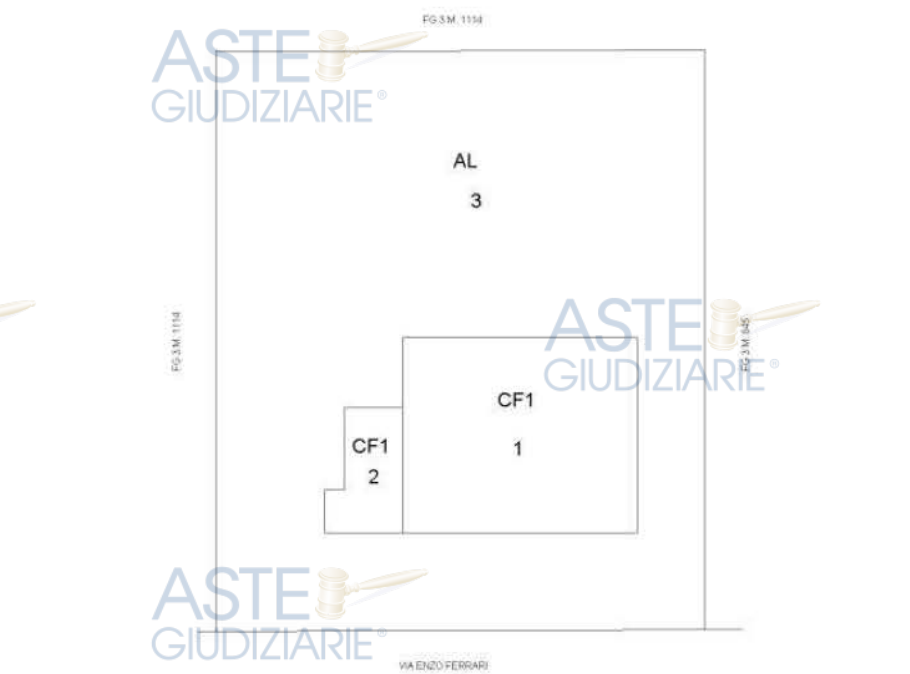
- Capannone a destinazione artigianale industriale di mq **490.05** altezza max di 7.00 mt alla
gronda ed una volumetria di mc **3430.50**

- Fabbricato accessorio attualmente ad uso abitazione di mq **87.56** altezza interna di mt. 2,70 e
di calcolo volume di 2.80 mt e una volumetria di mc **245.16**.

Il tutto sommano una superficie coperta di mq 577.61 ed un volume di mc 3675.51.

figura	dim.	dim.	superf. Mq	altezza h	volumi mc
a	24,20	20,25	490,05	7,00	3430,35
b	8,50	6,02	51,17	2,80	143,28
c	8,05	4,52	36,39	2,80	101,88
sommano			577,61		3675,51



**descrizione generale degli immobili**

Capannone sub 1 : formato da un unico ambiente di mq 468.07 risulta realizzato con struttura mista in blocchi di cemento da cm 25 con interposti pilastri di irrigidimento in cls ed elementi metallici che sorreggono la copertura a falde inclinata con manto di copertura realizzata in lastre di fibrocemento in amianto, altezza alla gronda 7.00 mt al colmo 8,00 mt. I portoni di accesso e le finestre alte sono in metallo, la struttura si presenta con pareti interne intonacate con un solo



strato di intonaco , il pavimento è realizzato con un battuto di cemento, gli impianti elettrico basilare. Esternamente il fabbricato è finito con il solo intonaco senza tinteggiatura. Una porta interna dalla cucina mette in comunicazione il capannone con il fabbricato accessorio che di seguito andremmo a descrivere

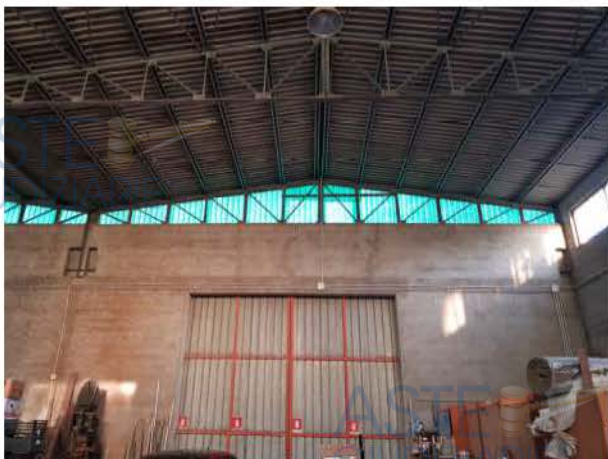
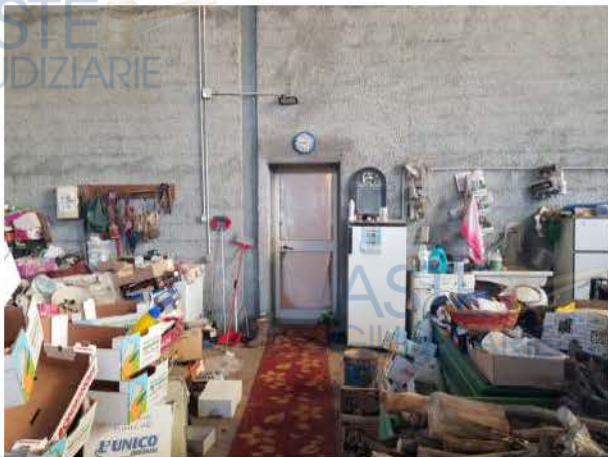


VISTA PROSPETTO CAPANNONE VIA ENZO FERRARI



VISTA PROSPETTO VIA ENZO FERRARI DA ALTRA ANGOLAZIONE



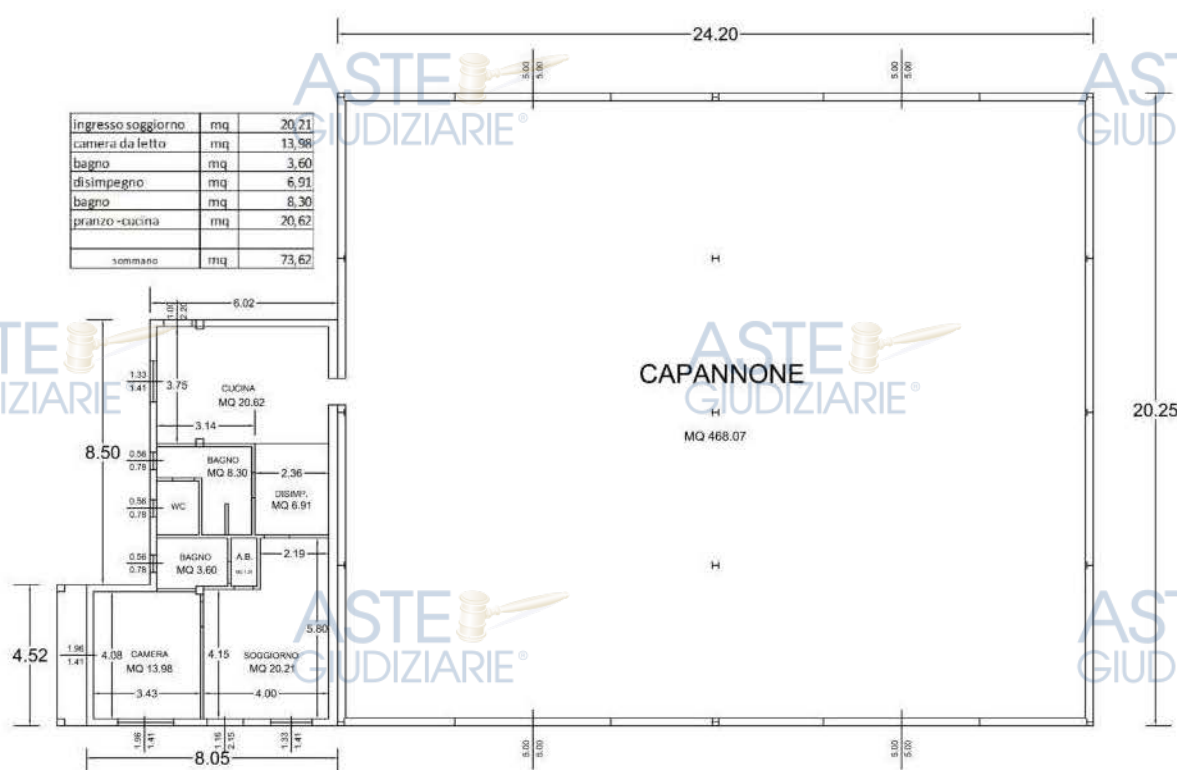


RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'INTERNO DEL CAPANNONE , NOTARE LA STRUTTURA IN FERRO RETTICOLARE, IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE

Locale complementare sub 2: formato da più ambienti risulta così disposto, ingresso – soggiorno di mq 20,21 prospiciente la via Enzo Ferrari, su questo vano si affacciano una camera da letto di mq 13,98, un antibagno con bagno di mq 3,60 , un disimpegno di mq 6.91 su cui si

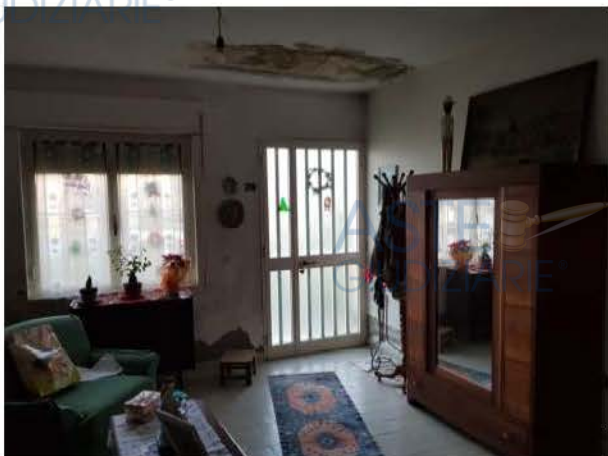
affacciano un bagno-wc di mq 8,30 e un locale ad uso cucina di mq 20,62, da quest'ultimo vano si accede con una porta al capannone sopradescritto, altezza utile degli ambienti mt. 2.70.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento da 20 cm poggiante su cordolo di fondazione in cls, solaio di copertura in latero cemento piano, impermeabilizzato con guaina bituminosa oramai ammalorata, internamente i locali sono intonacati alla civile e tinteggiati. L'immobile si presenta in uno carso stato di manutenzione, sono presenti segni di fessurazioni ed evidenti tracce di umidità provenienti dal solaio di copertura, rilevabili anche dalle riprese fotografiche, gli Infissi sono in metallo, i pavimenti in gres, i servizi igienici sono in buono stato, debitamente rivestiti con piastrelle di maiolica, gli impianti a vista risultano funzionanti.





PROSPETTO FRONTALE E LATERALE DALLA VIA ENZO FERRARI



Vano Ingresso – soggiorno dalla via Enzo Ferrari, finestra e porta pronte strada



Ripresa fotografica dal soggiorno, si può vedere la porta del bagno chiusa e la porta del disimpegno alla cucina



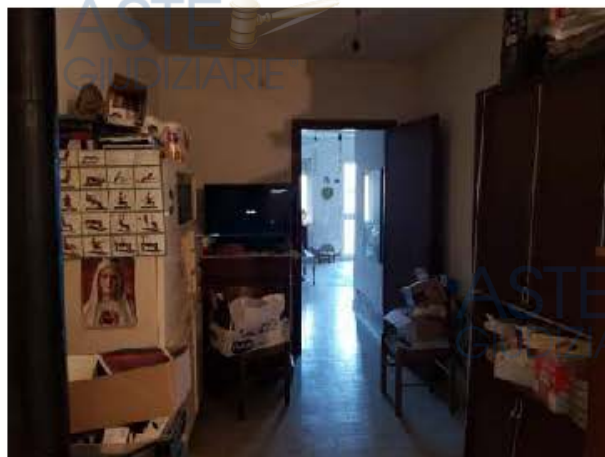
Ripresa fotografica dal soggiorno, si può vedere la porta del bagno chiusa e la porta della camera da letto a sinistra.



Bagno di servizio



Camera da letto, ingresso dal soggiorno



Disimpegno di collegamento tra il soggiorno e la cucina



Riprese fotografiche del bagno, con ingresso dal disimpegno



Ripresa fotografica della cucina, da questo vano si accede al capannone

Area cortilizia identificata come bene comune non censibile mapp. 1130 sub 3



Dalle riprese fotografiche si vede l'area ingombrata da materiali di varia natura e tipologia ,
accatastata nel corso degli anni, non si rilevano ulteriori costruzioni e/o difformità.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto unico: dagli atti di aggiornamento catastali ricercati presso l'agenzia delle entrate territorio il lotto risulta composto da 3 subalterni così distinti:

catasto fabbricati: foglio 3 Particella 1130 sub.1, Via Enzo Ferrari snc, piano T, Rendita: Euro

1.494,50 Categoria D/8a) capannone adattato per una determinata attività industriale

catasto fabbricati: foglio 3 Particella 1130 sub.2, Via Enzo Ferrari n. snc, piano T, Rendita: Euro

271,14 Categoria A/3a), Classe U, Consistenza 5 vani abitazione di tipo economico.

catasto fabbricati : foglio 3 Particella 1130 sub.3, Via Enzo Ferrari n. snc, piano T, utilità comune non censibile, identificato come area di corte comune ai sub 1 e sub 2.

Schede planimetriche catastali.



cronistoria catastale:

dal controllo delle visure estrapolate dal sito dell'agenzia delle entrate (territorio) si è ricostruito il percorso degli aggiornamenti catastale che hanno portato l'immobile originario allo stato attuale, partendo dal 1980.

Con il FRAZIONAMENTO del 12/11/1980 in atti dal 10/02/1995 (n. 9.1/1980) si costituisce la

Particella 214 (ex 31 a) Redditi: dominicale Euro 720,28 Lire 1.394.663 agrario Euro 432,17

Lire 836.798 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 185.955 m2

Con il FRAZIONAMENTO della particella 214 del 29/08/1988 in atti dal 25/03/1999 (n. 9.1/1988)

SI COSTITUISCE IL MAPPALE 460 Redditi: dominicale Euro 11,74 Lire 22.725 agrario Euro 7,04 Lire

13.635 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 3.030 m2

Con l'Atto di aggiornamento (Pregeo) del 20/10/2017 Pratica n. OR0048194 in atti dal

20/10/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0048191 DEL 20/10/2017 (n.

48191.1/2017) SI COSTITUISCE IL MAPPALE 1130 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

3.030 m2.

Con atto di aggiornamento (Docfa) COSTITUZIONE del 26/11/2017 Pratica n. OR0054867

in atti dal 27/11/2017 COSTITUZIONE (n. 702.1/2017) si da origine agli attuali dati del catasto

urbano su descritti : foglio 3 mappale 1130 sub 1, 1130 sub 2, 1130 sub 3.

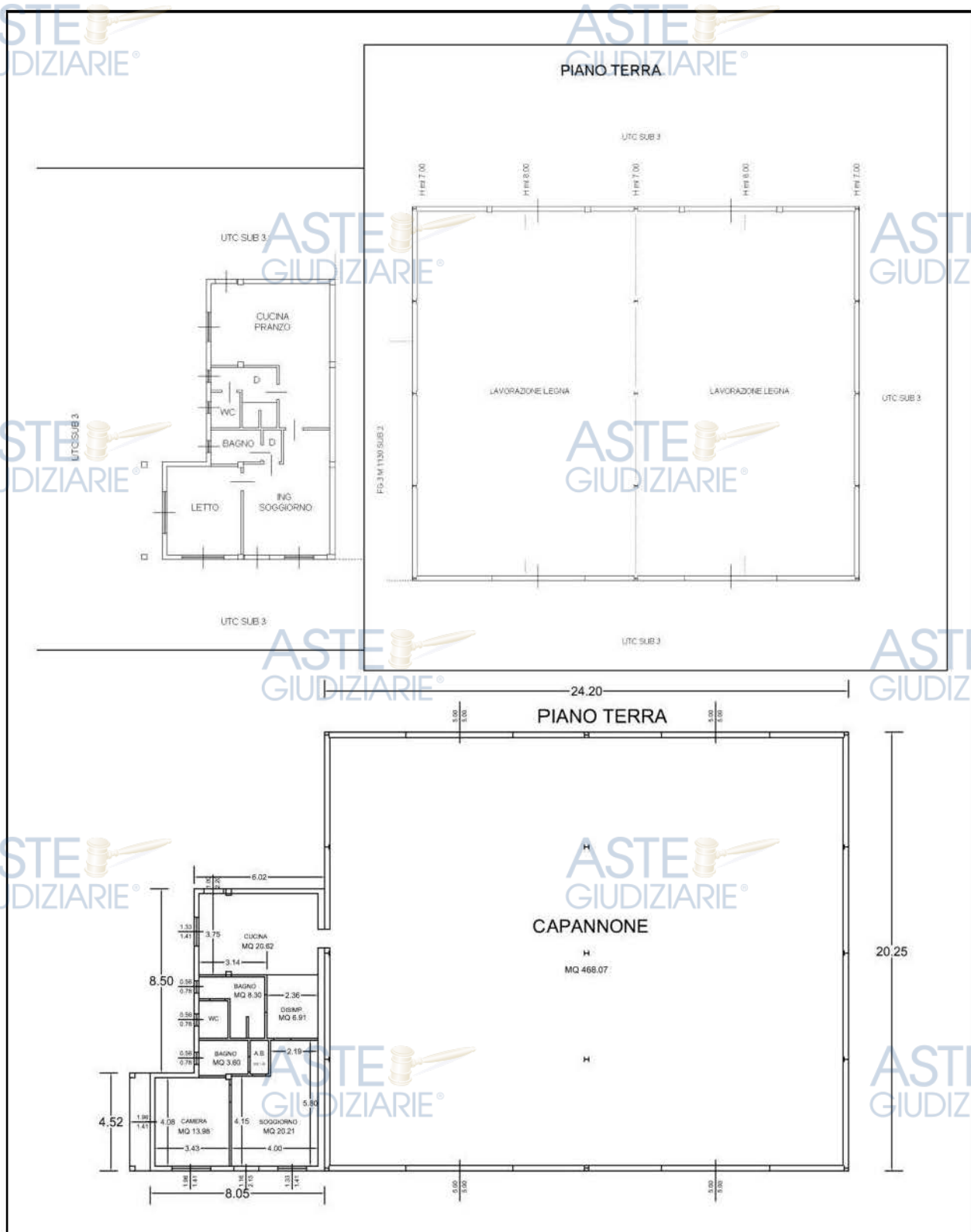
Gli stessi dati catastali sono puntualmente descritti nella Nota di Trascrizione della conservatoria

dell'ufficio provinciale di Oristano,

Atto giudiziario del 11/01/2024 rep 963 del 2023

Confronto planimetria situazione catastale con situazione attuale.





Giova precisare che la situazione attuale corrisponde puntualmente a quanto dichiarato e iscritto al catasto fabbricati. Da quanto dichiarato dalla parte debitrice, non si riscontrano presentati relazioni di prestazione energetica (APE).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.4:

LOTTO UNICO FORMATO DA :

Immobili ubicati in Nurachi alla via Enzo Ferrari sn piano T; composto da un capannone e locale accessorio, il lotto confina nord con il mappale 845 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in NURACHI (OR) a est con la strada via Enzo Ferrari a sud e ovest

con il mappale 1114 area verde intestato al comune di Nurachi, Gli immobili sono iscritti al C.F. del Comune di Nurachi al foglio 3 Particella 1130 sub.1, Via Enzo Ferrari snc, piano T, Rendita:

Euro 1.494,50 Categoria D/8a) capannone adattato per una determinata attività industriale e

Particella 1130 sub.2, Via Enzo Ferrari n. snc, piano T, Rendita: Euro 271,14 Categoria A/3a), Classe

U, Consistenza 5 vani abitazione di tipo economico, foglio 3 particella 1130 sub 3 BCNC area

cortilizia comune ai sub 1 – sub 2.

L'immobile è regolarmente assentito con i seguenti atti abilitativi.

- concessione edilizia n. 3 del 29/03/1990 pratica edilizia n. 19/1989 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 1° stralcio funzionale

- concessione edilizia n. 12 del 29/03/1993 pratica edilizia n. 11/1993 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 2° stralcio funzionale.

Si fa presente che nel Fabbricato 1 capannone mappale 1130 sub 1, lo stato attuale del corrisponde esattamente allo stato assentito dal comune di Nurachi, mentre nel Fabbricato 2 locale complementare mappale 1130 sub 2, i sono rilevate le seguenti difformità :

- Si è constatata una diversa utilizzazione dell'immobile, urbanisticamente approvato come locale ufficio/ mensa in realtà è utilizzato come abitazione dalla parte esecutata, condizione non assentita nel progetto approvato, ma illegittimamente iscritta anche al catasto fabbricati.

- La realizzazione nel vano ingresso soggiorno di una finestra delle dimensioni di mt. 1.33 x 1.41 ., non prevista in progetto.

- La realizzazione di due pilastri esterni, lato camera da letto, posti a sostegno della pensilina di circa 1 mt di larghezza, di fatto non rilevanti dal punto di vista urbanistico e strutturale, ma puramente ornamentali.

Giova precisare che le suddette difformità sono facilmente sanabili, con la predisposizione di nuovo accertamento catastale per cambio di destinazione d'uso e pratica Suape in accertamento di conformità per la finestra e i pilastri.

Prezzo base € 132.500,00 (euro centotrenta duemilacinquecento /00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.5:

Atto di acquisto redatto dal segretario comunale del comune di Nurachi in data 1989 rep. a favore della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] . diritto di proprietà superficiaria per 99 anni

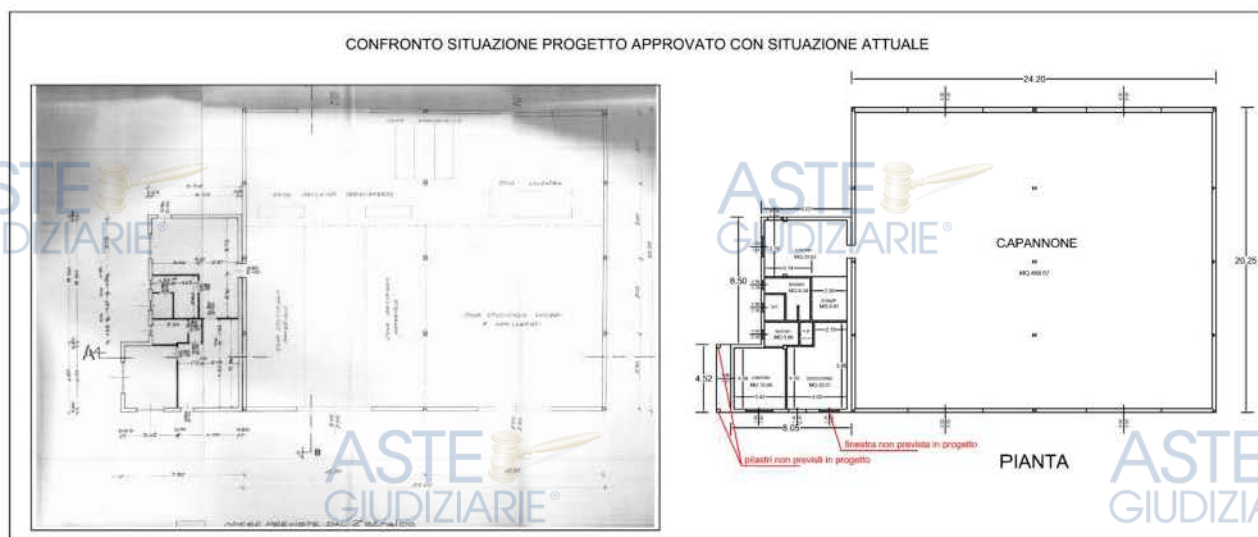
Nell'atto suddetto l'immobile citato è il mappale 460, l'attuale 1030, variato a seguito di aggiornamento catastale. Il mappale 460 citato nell'atto è un terreno edificabile ma ineditato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N.6:

dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Nurachi in data 04/06/2024 si sono riscontrate due pratiche edilizie così di seguito riportate.

- concessione edilizia n. 3 del 29/03/1990 pratica edilizia n. 19/1989 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 1° stralcio funzionale
- concessione edilizia n. 12 del 29/03/1993 pratica edilizia n. 11/1993 costruzione di un capannone ed uffici da adibire a laboratorio artigianale lavorazione ferro. 2° stralcio funzionale.



Dal Confronto della situazione attuale con quella di progetto approvato si evidenzia quanto segue:

Fabbricato 1 capannone mappale 1130 sub 1: lo stato attuale del capannone subalterno 1 corrisponde esattamente a quanto riportato negli elaborati grafici e relazionali del progetto approvato dal comune di Nurachi, non si rilevano difformità.

Fabbricato 2 locale complementare mappale 1130 sub 2, dal confronto con la situazione asserita in progetto approvato si sono rilevate le seguenti difformità :

- Si è constatata una diversa utilizzazione dell'immobile, urbanisticamente approvato come locale ufficio/ mensa in realtà è utilizzato come abitazione dalla parte esecutata, condizione non assentita nel progetto approvato, ma illegittimamente iscritta anche al catasto fabbricati. Situazione che comunque si presta a essere risolta con un semplice atto di aggiornamento catastale per cambio di destinazione d'uso, riportando l'immobile alla destinazione d'uso assentita. con un costo contenuto in massimo € 1000,00 tra prestazione professionale e oneri catastali.
- La realizzazione nel vano ingresso soggiorno di una finestra delle dimensioni di mt. 1.33 x 1.41 ., non prevista in progetto.
- La realizzazione di due pilastri esterni, lato camera da letto, posti a sostegno della pensilina di circa 1 mt di larghezza, di fatto non rilevanti dal punto di vista urbanistico e strutturale, ma puramente ornamentali.

Per sanare queste due ultime difformità resta comunque necessario presentare una pratica di variante al SUAPE del comune di Nurachi, i costi da sostenere saranno gli onorari del tecnico redattore progettista e la sanzione amministrativa per opere eseguite in parziale difformità del titolo abilitativo, essendo queste di modesta entità verrà applicata la sanzione minima di € 500,00.

Valutazione costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate nel fabbricato sub 2, questi verranno decurtati dal valore dell'immobile e saranno posti a carico della parte acquirente di seguito tabella.

AGGIORNAMENTO CATASTALE CON PROCEDURA DOCFA	
AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA- ONERI PROFESSIONALI + 5% C.I. + IVA 22%	1.024,80 €
COSTI DI PRESENTAZIONE DOCFA	70,00 €
SANZIONE AMMINISTRATIVA	500,00 €
SOMMANO	1.594,80 €
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA DA PRESENTARSI AL SUAPE	
PRATICA SUAPE - ONERI PROFESSIONALI + 5% C.I. + IVA 22%	1.537,20 €
DIRITTI SEGRETERIA PRESENTAZIONE	100,00 €
BOLLI	32,00 €
SANZIONE AMMINISTRATIVA	500,00 €
SOMMANO	2.169,20 €
SOMMANO I COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	3.764,00 €

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N.7:

L'immobile allo stato attuale è occupato dal debitore esecutato sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] compagna dello stesso, come riscontrato in sede di una visita e confermato dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Nurachi in data 05/06/2024

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

RISPOSTA AL QUESITO N.8:

dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria sono state accertate le seguenti formalità:

IMMOBILE ISCRITTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 1130 SUB 1

TRASCRIZIONE del 12/03/2024 – Registro particolare 1426 Registro Generale 1682 Pubblico

Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ORISTANO Repertorio 963/2023 del 11/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IMMOBILE ISCRITTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 1130 SUB 2

TRASCRIZIONE del 12/03/2024 – Registro particolare 1426 Registro Generale 1682 Pubblico

Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ORISTANO Repertorio 963/2023 del 11/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IMMOBILE ISCRITTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 1130 SUB 3

TRASCRIZIONE del 12/03/2024 – Registro particolare 1426 Registro Generale 1682 Pubblico

Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ORISTANO Repertorio 963/2023 del 11/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO N.9:

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Nurachi L'immobile non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

RISPOSTA AL QUESITO N.10:

Gli immobili ricadono in una zona PIP non gravata da uso civico,

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su



eventuali procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO N.11:

Immobile privo di spese condominiali

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N.12:

per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è affidati all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente dopo attento confronto con immobili simili in vendita e proposti nelle varie agenzie immobiliari della provincia di Oristano, oltre che presenti nei siti specializzati ed osservatori immobiliari presenti nel web.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO

Comune: NURACHI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20EDIFICATO.

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	160	230	L	,7	1	L
Capannoni tipici	Normale	160	230	L	,7	1	L
Laboratori	Normale	280	395	L	1,4	2	L



Dall'analisi dei prezzi di quest'ultimi si riscontrano vendite di immobili simili, (capannoni tipici), a circa € 160 – 230 / mq in condizioni di normalità.



Vista la vetustà dell'immobile, il grado di rifinitura, la sua appetibilità, il mercato immobiliare in notevole stato di inerzia, la posizione rispetto alla zona residenziale, ai fini della valutazione verrà assunto un valore medio prudenziale di € 200,00 /mq perfettamente in linea anche con i prezzi di applicazione riportati nelle agenzie immobiliari e nei siti specializzati anzidetti, sempre con riferimento ad immobili dello stesso tipo presenti in zona.

Si precisa che per la valutazione dell'immobile sono stati consultati operatori del settore in particolare l'agenzia immobiliare "domu e sinis" di Nurachi nella persona della titolare [REDACTED], confermando i valori assunti e indicati nel data base dell'OMI. Per il valore a mq del lotto ci si affida alla determinazione della relazione del comune di Nurachi circa l'affidamento dei lotti del PIP.

VALUTAZIONE IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	FATTORE PERCENTUALE DESTINAZIONE D'USO	MQ LORDI	MQ EQUIVALENTI	€/MQ	TOTALE
FABBRICATO PRINCIPALE CAPANNONE	100%	490,75	490,75	200,00	98150,00
FABBRICATO ADIACENTE LOCALE MENSÀ UFFICI (ACCATASTATO COME ABITAZIONE)	100%	87,55	87,55	200,00	17510,00
TERRENO		3030,00	3030,00	18,04	54661,20
SOMMANO					170321,20

Il valore sopra determinato corrisponde al valore dell'immobile in piena proprietà, cioè valore proprietà superficiaria (1S) + valore della proprietà per l'area (1T). Al fine di determinare il solo valore della proprietà superficiaria (1S), diritto proprio della parte eseguita, andremmo a sottrarre al valore complessivo dell'immobile calcolato in € 170.32120, il valore calcolato moltiplicando la superficie del lotto di mq 3030,00 al prezzo a mq stabilito dal comune di Nurachi con delibera del consiglio comunale n. 33 del 10/11/2016 per la "trasformazione del diritto di

superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (p.i.p.) di nurachi ubicato in localita pala bidda". Il valore stabilito dal comune di Nurachi, per la

trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è di € 6.42/mq (sei/42 euro)

aggiornato all'istat, di seguito tabella calcolo:

valore calcolato moltiplicando la superficie del lotto di mq 3030,00 al prezzo a mq stabilito dal comune di Nurachi con delibera del consiglio comunale n. 33 del 10/11/2016 per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nel piano per gli insediamenti produttivi (p.i.p.) di nurachi ubicato in localita pala bidda"	Mq 3030,00	€/mq 6.42	Sommano	€ 19.453,60
---	------------	-----------	---------	-------------

Prezzo da corrispondere al comune di Nurachi per trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

per cui avremmo i seguenti risultati:

Valore immobile realizzato in diritto piena proprietà		€ 170.321,20
A detrarre		
valore determinato dal comune di Nurachi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree PIP		€ 19.453,60
Valore immobile realizzato in diritto di superficie		€ 150.867,60
Al valore ricercato andremmo a dedurre le spese relativa alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile .		
Costo per l'aggiornamento catastale , cambio di destinazione da abitazione a locale mensa e uffici. Comprensivi di onorari professionali + 5% c.i. + iva 22% e spese catastali.		€ 1.594.80
Costo pratica Suape per la sanatoria delle due difformità riscontrate , comprensiva di onorari professionali + 5% c.i. + iva 22%, spese di presentazione e sanzione amministrativa		€ 2169.20
Valore immobile realizzato in diritto di superficie		€ 147.103,60

Al valore sopra determinato andremmo ad applicare una ulteriore riduzione del 10% , per rendere l'immobile appetibile visto lo stato di inerzia del mercato immobiliare.		€ 14.710.36
Valore di vendita dell'immobile		€ 132.393,24

Il valore di vendita degli immobili sarà di € 132.500,00 (euro centotrentadue milacinquecento /00) liberi da vincoli, oneri e secondo i presupposti estimativi evidenziati.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

RISPOSTA AL QUESITO N.13:

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota dell'esecutato. Come già anzidetto l'immobile non può essere comodamente diviso senza snaturare la tipologia edilizia composta da capannone ad uso artigianale / commerciale e fabbricato ad uso ufficio, mensa e locale appoggio.

Nurachi li Febbraio 2025

il ctu

Geom. Salvatore Isu