

n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

diritto reale: piena proprietà

Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di conferimento società in suo favore.

oggetto di pignoramento: Comune di Sedilo
NCEU Foglio 37 Mappale 407

Estremi di individuazione catastale in atto di pignoramento pienamente corrispondenti.



raffronto ortofoto satellitare con individuazione catastale (urbismap)



Sulla base della vigente normativa urbanistica, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia e alle caratteristiche del bene facente capo a questo primo lotto, non è possibile formare più lotti relativi a questo immobile che, confina:

- a nord con la valle che si interpone alla strada provinciale SP24;
- sul lato ovest con la via dell'agricoltura;
- sul lato est e sud con altre proprietà, lotti del medesimo piano produttivo.

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

Questo lotto è costituito da un'area dislocata ad est del centro urbano di Sedilo, in un'area detta "Su Pranu" e urbanisticamente inquadrata nella zona D1 del P.U.C. dotata di piano attuativo per l'area a destinazione industriale/commerciale/artigianale del paese.

Di forma sommariamente trapezoidale, il lotto di oltre 2.000 mq è posto in testata alla via dell'agricoltura; l'edificio consiste in un capannone realizzato tra il 2008 e il 2009 per ospitare un laboratorio di lavorazione dei materiali lapidei.



Gli accessi al lotto si registrano su via dell'Agricoltura con due cancelli carrabili sopra i 5m di larghezza e due pedonali, un ulteriore accesso è posto verso nord sulla strada in terra battuta; l'area ha una superficie di circa 2.230 mq con il lato più lungo su strada di circa 60 metri lineari; la superficie lorda del capannone è di mq. 732.



Come si evince dall'immagine precedente sul lotto, recintato con muratura e dotato di più ingressi, insiste un unico volume, ovvero un capannone che al netto di minimi sbalzi fuori sagoma è un rettangolo m. 36 x 20,50; il lato sinistro del capannone è un unico grande ambiente su unico livello [1], mentre la porzione a destra, oltre che articolata nella distribuzione interna è sviluppata anche su tre livelli: piano interrato (accessibile anche con rampa carrabile) solo dal retro, piano terra e piano primo.



L'interno dell'ambiente uno, coperto a doppia falda su capriate metalliche, ha altezze interna min. 7,00 e max. 8,05.



La parte destra al piano terra del capannone è accessibile sia da una porta che mette in comunicazione l'ambiente 1 con il disimpegno, sia dall'esterno con l'ingresso dislocato a nord-est; gli ambienti hanno un'altezza utile interna di 2,80m e corrispondono a un ingresso [8] che introduce a un ampio soggiorno [2] su cui si innestano due balconi (etichette planimetriche 3 e 7), una camera [4] con bagno dedicato [5], un'altra camera [11] con bagno [13] oltre a un disimpegno [9], un ripostiglio [10] e un ulteriore bagno [12].



vista soggiorno
con affaccio su balcone [7]

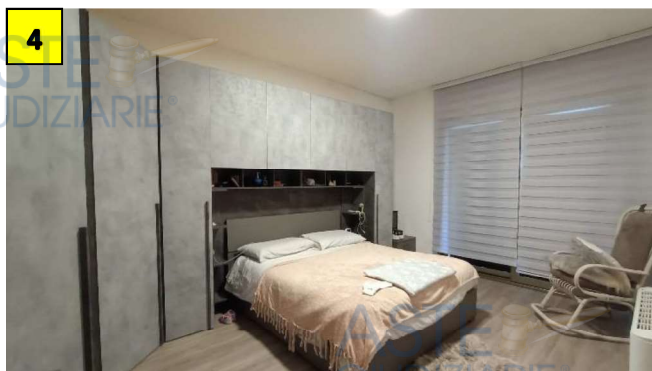


vista soggiorno
con affaccio su balcone [3]

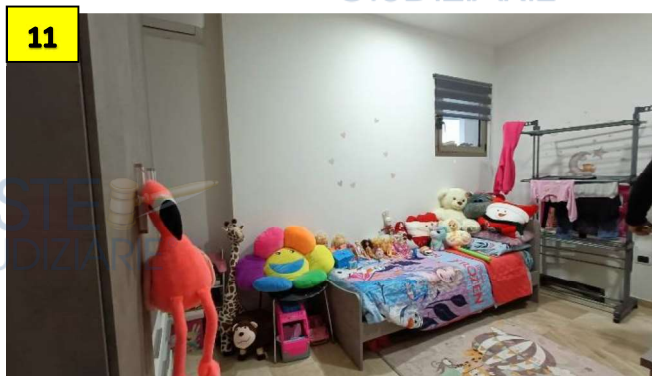


viste del balcone [3]





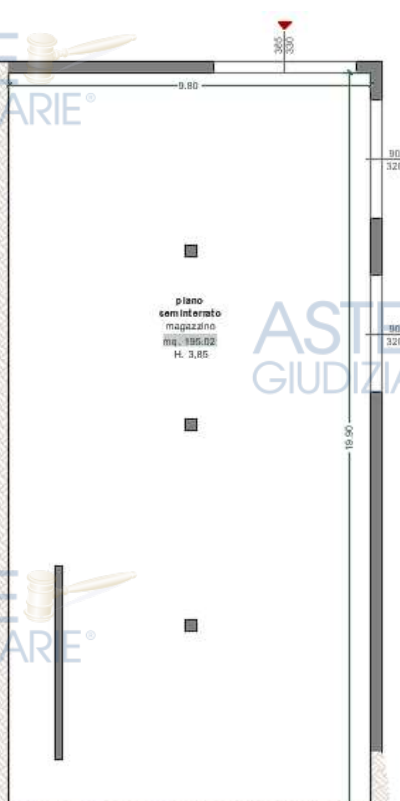
vista della camera [4]



vista della camera [11]

Lo stato di conservazione della porzione del capannone del piano terra adibita a residenza è ottimale, gli infissi sono in alluminio, ogni finitura non presenta segni di mancata manutenzione e a livello impiantistico si riscontra la presenza di un termocamino in soggiorno, tre pompe di calore per caldo/freddo di cui una in soggiorno e una per ogni camera, oltre che uno scaldacqua elettrico.

L'immobile non è comunque dotato di APE.

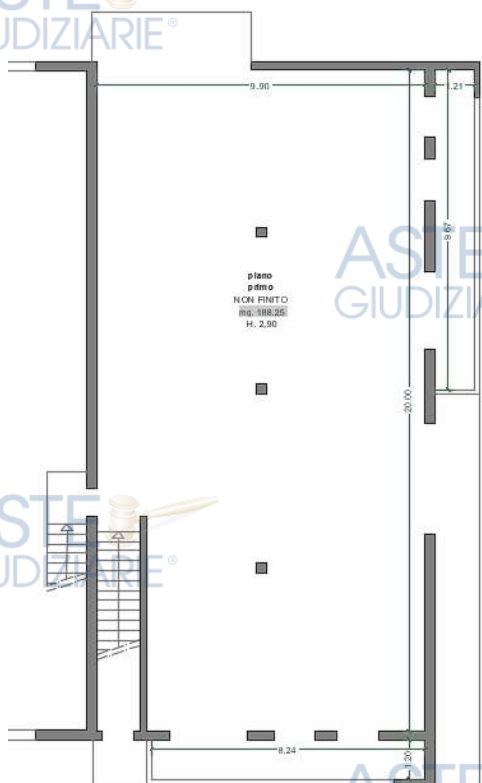


Passando dal cortile sul retro si accede al piano interrato che consiste in un unico ambiente con altezza utile interna di 3,85m adibito a magazzino, lo stato di manutenzione è buono, le pareti sono intonacate e il pavimento è in battuto di cemento. La superficie lorda del piano interrato è 204 mq.



vista della rampa di accesso sul retro

In ultimo il piano primo della porzione destra del fabbricato risulta un non finito:



attraverso il vano scala accessibile dal fronte principale del fabbricato, si arriva ad un unico grande ambiente in cui la pavimentazione è ferma al massetto, gli infissi esterni sono assenti e tutte le pareti sono lasciate alla struttura in calcestruzzo e/o di tamponamento in laterizio.

La superficie lorda del piano primo è 225 mq e la sua altezza interna è di 2,90m.

La copertura di questa porzione del fabbricato è un lastrico solare guainato in cui la manutenzione non appare ottimale. Di contro, sulle due falde pendenti della copertura sono dislocati dei pannelli fotovoltaici.

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

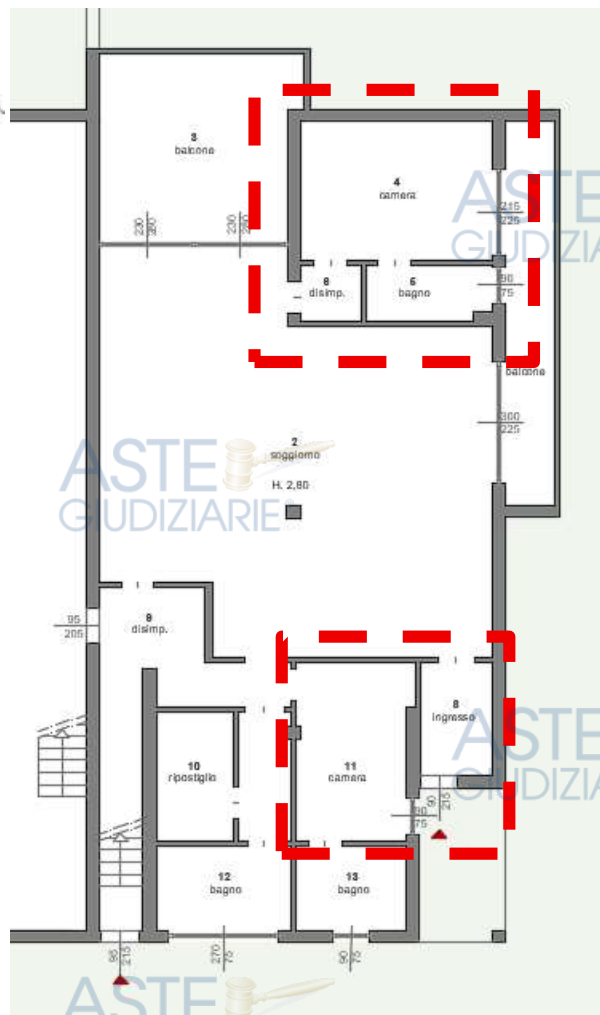
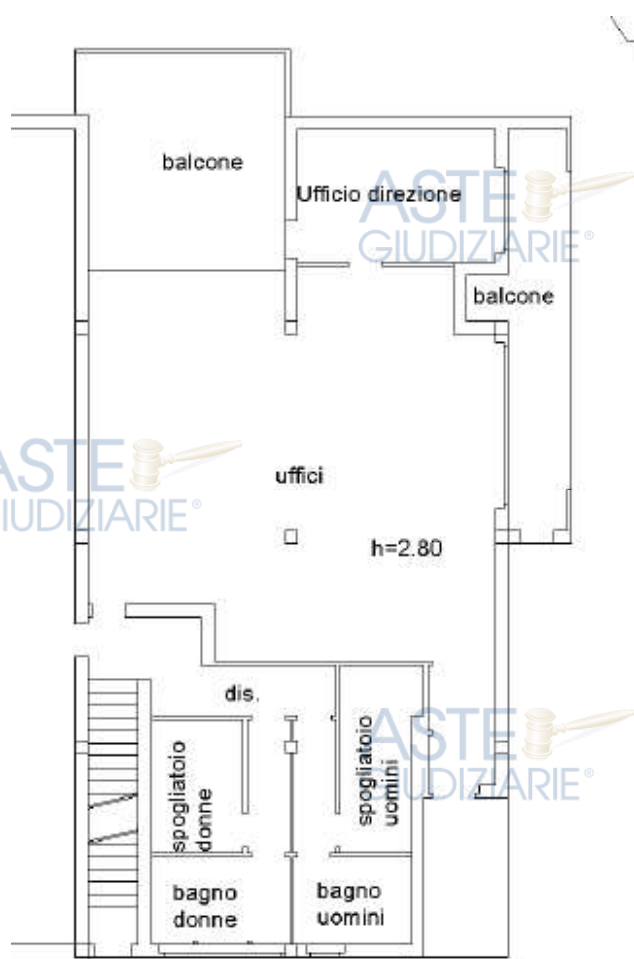
Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Oristano - Sezioni Catasto Fabbricati - il bene immobile in proprietà all'esecutata [redacted] risulta identificato come di seguito specificato:

Comune di Sedilo – cod. I564 Provincia di Oristano								
N.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consistenza	Rendita
1		37	407		D/7			€ 3.169,20
Indirizzo		Località Su Pranu snc, Piano S1-T						
INTESTATO								
1							Proprietà 1/1	
Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Sede Decimomannu (CA) Repertorio n. 3946 – Conferimento in società Nota presentata con Modello Unico n. 2063.2/2012 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 23/05/2012								

Circa la reale situazione dei luoghi e quanto riscontrabile al catasto, emerge che:

- la planimetria di cui il prot. OR0134078 del 14/07/2009 è difforme sulle distribuzioni interne al piano terra;

- **riscontra destinazioni d'uso diverse dal reale impiego;**
- **è carente di tutto il piano primo.**



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

Lotto 1 – capannone industriale

piena ed intera proprietà del capannone industriale ubicato in zona PIP del Comune di Sedilo, in località Su Pranu, costituita da capannone piano interrato, terra e primo oltre che porzione cortilizia di pertinenza; dotato di ampio laboratorio e locali annessi, ha una superficie coperta è di mq. 732 circa su lotto di 2.230 mq; il lotto, di forma irregolare o sommariamente trapezoidale, confina sul lato est con la viabilità pubblica, per due altri con altri lotti e per il quarto con una strada vicinale; è riportato nel C.F. del Comune di Sedilo al foglio 37, mappale 407; il descritto stato dei luoghi corrisponde quasi completamente all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia n. 21/2008 non conforme in ordine distribuzione interna del piano terra.

PREZZO BASE euro 226.000,00.

n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà

17/12/2004	Atto COMPRAVENDITA del 17/12/2004 Pubblico ufficiale GIANFRANCO FALCHI Sede SEDILO (OR) Repertorio n. 98 Trascrizione n. 6456.1/2004 Reperto PI di ORISTANO in atti dal 30/12/2004	A favore di [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 [REDACTED]
14/07/2009	Comune di SEDILO (Codice: I564) Provincia di ORISTANO Catasto fabbricati Foglio 37 Mappale 407 – categoria D/7	Pratica n. OR0134078 in atti dal 14/07/2009 COSTITUZIONE (n. 1571.1/2009)
26/05/2010	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. OR0089421 in atti dal 26/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2834.1/2010)	
27/04/2012	Atto CONFERIMENTO IN SOCIETÀ del 27/04/2012 Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Sede DECIMOMANNU (CA) Repertorio n. 3946 – Nota presentata con Modello Unico n. 2063.2/2012 Reperto PI di ORISTANO in atti dal 23/05/2012	TRASCRIZIONE del 23/05/2012 Registro Particolare 2063 Registro Generale 2639 Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Repertorio 3946/2816 del 27/04/2012 A favore di [REDACTED] Proprietà 1/1
28/07/2015	VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. OR0068582 in atti dal 28/07/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25486.1/2015)	
09/01/2019	ISCRIZIONE del 09/01/2019 Registro Particolare 10 Registro Generale 171 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 423/7519 del 08/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	
24/07/2025	TRASCRIZIONE Registro Particolare 4091 Registro Generale 4789 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 732 del 13/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

In sintesi:

- nel 2004 [REDACTED] acquista il lotto della zona PIP dal Comune di Sedilo;
- nel 2009 viene realizzato l'immobile e si costituisce la particella al Catasto fabbricati;
- nel 2012 si riscontra il conferimento della proprietà [REDACTED]

La ricostruzione dei passaggi di proprietà, intercalati dalle variazioni catastali, consente pertanto di attestare la piena corrispondenza del bene pignorato.

n. 6: verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio



ortofoto satellitare **2003**
situazione pre-edificazione



ortofoto satellitare **2010**
situazione come da stato di fatto attuale

L'immobile, nella sua conformazione attuale, è stato realizzato tra il 2008 e il 2009 come da certificati di inizio e fine lavori riscontrati nella cartella della pratica edilizia.

I titoli abilitativi alla sua realizzazione sono:

Pratica n.6/2002 – prot. n. 377 del 15/01/2002
Concessione edilizia n.6 rilasciata il 18/01/2002
titolo: <u>"Costruzione di un capannone da adibire a laboratorio per la lavorazione dei lapidei"</u>
richiedente: [REDACTED]
note del C.T.U.: il contenuto della presente concessione arrivato a scadenza prima dell'avvio delle opere e poi rinnovato su richiesta del proprietario e autorizzazione dell'Ente, è stato integralmente rivisto con la pratica di variante successiva.

Pratica n.21/2008 – prot. n. 4970 del 188/09/2008

Concessione edilizia n.6 rilasciata il 18/01/2002

titolo: “Costruzione di un capannone da adibire a laboratorio per la lavorazione dei lapidei – variante in corso d’opera”

richiedente: [REDACTED]

note del C.T.U.:

estratto della **relazione tecnica**:

Il Pes Costanzo, committente, è attualmente contitolare con i fratelli Gianfranco e Marcello di una avviata azienda già da tempo operante nel settore della lavorazione dei lapidei [...] il committente intende sia incrementare la produzione che diversificare l’offerta realizzando prodotti particolari e innovativi. [...]

La struttura sorgerà nella zona P.I.P. nei lotti contigui contraddistinti dai numeri 6 e 7, per una superficie complessiva di mq. 2179; l’area, situata nella periferia est dell’abitato di Sedilo (località Su Pranu) è urbanizzata, servita da rete idrica, da quella fognaria e dalla linea elettrica a media tensione.

Il complesso edilizio risulta suddiviso in due fabbricati attigui e comunicanti: un capannone (per le lavorazioni), una palazzina (adibita ad usi tecnico/amministrativi).

La palazzina è strutturata in tre livelli come segue:

- il piano scantinato è adibito a magazzino materie prime;
- il piano terra ospita l’ufficio tecnico/amministrativo ed è suddiviso in locali [...];
- il piano primo verrà adibito a magazzino dei prodotti finiti

Capannone con fondazione, pilastri, travi e cordoli in c.a.; muratura esterna in blocchi di calcestruzzo di spessore 30 cm; pavimentazione in cls di tipo industriale; tetto costituito da struttura portante con capriate ed arcarecci in acciaio zincato, coibentazione con pannelli poliuretani, manto di copertura in lastre di fibrocemento. Sia le pareti interne che quelle esterne verranno rifinite con intonaco civile liscio a tre strati e tinteggiate con colori chiari.

Palazzina con fondazioni, pilastri, travi e cordoli in c.a.; solai orizzontali in travetti prefabbricati e pignatte laterizie; muratura esterna in blocchi di calcestruzzo di spessore cm. 30, tramezzi interni in mattoni forati da cm. 8; copertura realizzata con solaio piano in travetti prefabbricati e pignatte laterizie, strato di coibentazione in pannelli di sughero, isolata con guaina. Il prospetto sulla S.P. verrà rivestito con lastre di basalto fissate alla parete senza contatto mediante tasselli così da ottenere una intercapedine autoventilata. I restanti prospetti verranno rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiatura color pastello. Gli infissi verranno realizzati in alluminio.

Indici e valori urbanistici:

indice fondiario 3 mc/mq

rapporto di copertura 0.33

altezza massima 9,00 m

- lotto 6 – superficie 1.120 mq – volume 3.360 mc | superficie coperta max. 370 mq
 - lotto 7 – superficie 1.059 mq – volume 3.177 mc | superficie coperta max. 349 mq
- tot. Volume edificabile 6.537 mc – Sup. coperta 719 mq

calcoli plano-volumetrici in variante

capannone 3.326 mc – 496 mq

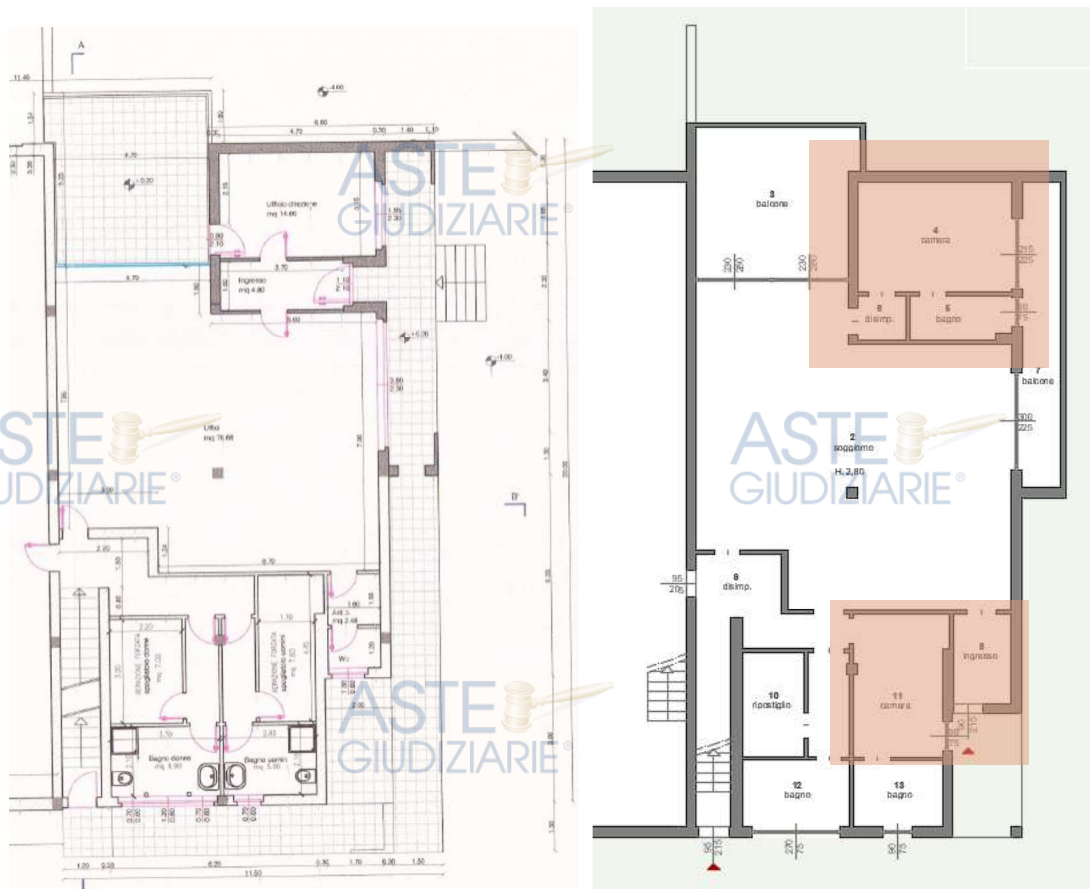
palazzina 1.296 mc – 209 mq

sommano **4.662 mc – 705 mq**

L’accesso agli atti non ha dato riscontro di certificato di agibilità.

Relativamente alla corrispondenza della costruzione rispetto ai titoli concessori sopra ripercorsi, senza entrare nel merito delle differenze che rientrano nei limiti della tolleranza e delle differenti finiture (esempio prospetto pensato come rivestito in pietra basaltica poi non realizzata), l’esperto registra l’unica difformità oggetto di

rilevanza sulla distribuzione interna del piano terra (palazzina), la stessa cioè che si riscontra sulla planimetria catastale, inasprita dal cambio di destinazione d'uso poiché in luogo dei locali adibiti a ufficio/amministrativi si riscontrano ambienti residenziali:



A sinistra stralcio della pianta piano terra (porzione palazzina) della C.E. 21/2008.

A destra restituzione dello stato di fatto attuale e individuazione delle difformità in arancio.

Le opere registrate dall'esperto come difformi rispetto al titolo concessorio, sono sanabili ordinariamente ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001. Presso gli uffici tecnici comunali non sono attualmente presenti istanze in tal senso. **Resta da approfondire se è ammesso il cambio di destinazione d'uso da ufficio/amministrativo a residenza.**

I costi della procedura sono sommariamente i seguenti:

- onorario servizio tecnico per redazione elaborati e inoltro pratica SUAPE "Accertamento conformità" € 2.000
- aggiornamento catasto urbano (redazione DOCFA) € 1.000
- valore pecuniario sanatoria: € 1.000

n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è attualmente locato per mezzo del **contratto di locazione** registrato il 09/08/2018 con durata di anni 6 e prorogato con scadenza al 09/07/2030 | in copia sull'allegato 2.6 lotto 2 – all. 6.

Dalla _____

A _____

Per l'esercizio dell'attività di segagione e lavorazione delle pietre e del marmo.

Canone annuo 1.800,00 € + iva

Nel merito del canone di locazione, partendo dai valori riscontrabili nell'Allegato con quotazioni OMI, si riscontra che quanto pattuito è inferiore di oltre un terzo al valore locativo di mercato.

	superficie	€/mq mese	coeff. pertinenziali	vetustà	valore
piano seminterrato	204,02	0,60 €	100%	83,5%	102,21 €
piano terra - laboratorio	510,21	1,00 €	100%	83,5%	426,03 €
piano terra - residenziale	188,83	1,40 €	100%	83,5%	220,74 €
balconi	33,41	1,40 €	30%	83,5%	11,72 €
piano primo	225,03	0,60 €	70%	83,5%	78,92 €
porzione del lotto inedificata	1498,13	0,60 €	5%	83,5%	37,53 €
					839,62 €
				x 12 mesi	10.075,40 €
				verifica del terzo	3.358,47 €

n. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sull'immobile

Sull'immobile pignorato:

- a) pendenza di altre procedure esecutive: assenti
- b) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- c) assegnazione al coniuge: assente
- d) vincoli storico-artistici: assenti
- e) non si tratta di condominio
- f) servitù: assenti.

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

NO.

n. 10: esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Nessuno.

n. 11: informazioni spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione; non si tratta di condominio, né esistono procedimenti giudiziari in corso.

n. 12: valutazione del bene

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi

la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico del fabbricato;
- i vincoli e la mancata conformità tra stato reale e stato agli atti;
- l'impiantistica;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la mancata attestazione energetica dell'immobile.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili [vedasi allegato 7]; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare all' immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore commerciale prudentiale attuale complessivo a corpo viene così calcolato:

	superficie	€/mq	coeff. pertinenziali	vetustà	valore
piano seminterrato	204,02	160,00 €	100%	83,5%	27.257,07 €
piano terra - laboratorio	510,21	270,00 €	100%	83,5%	115.026,84 €
piano terra - residenziale	188,83	400,00 €	100%	83,5%	63.069,22 €
balconi	33,41	400,00 €	30%	83,5%	3.347,68 €
piano primo	225,03	160,00 €	70%	83,5%	21.044,81 €
porzione del lotto inedita	1498,13	160,00 €	5%	83,5%	10.007,51 €
					229.745,62 €

* **Banca dati quotazioni immobiliari:**

valore di mercato €/mq per capannone con stato conservativo normale [min. 110,00€ - MAX. 160,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Sedilo zona extraurbana- Risultato interrogazione per anno 2025 - 1° semestre;

valore di mercato €/mq per laboratorio con stato conservativo normale [min. 180,00€ - MAX. 270,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Sedilo zona extraurbana- Risultato interrogazione per anno 2025 - 1° semestre;

valore di mercato €/mq per abitazioni civili con stato conservativo normale [min. 280,00€ - MAX. 400,00€] su superficie lorda di immobili siti nel Comune di Sedilo zona extraurbana- Risultato interrogazione per anno 2025 - 1° semestre;

Tuttavia, in ragione delle considerazioni sopra menzionate che incidono sull'appetibilità dell'immobile, vanno considerati:

B.1	Onorari tecnici per pratica sanatoria		- € 2.000,00
B.2	Onorari tecnici per pratica di aggiornamento catastale		- € 1.000,00
B.3	Sanzione amministrativa per con richiesta di SCIA a lavori ultimati		- € 1.000,00
B.			€ 4.000,00

VALORE STIMATO		
A. - B. =	€ 229.745,62 - € 4.000,00=	€ 226.000,00
euro duecentoventiseimila		

n. 13: valutazione quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

2026| marzo

Il C.T.U.