

**9n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**diritto reale:**

piena proprietà [REDACTED]

Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto [REDACTED]

**oggetto di pignoramento:**

Comune di Sedilo

NCEU Foglio 25 Mappale 118 sub 1

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:

- sul lato ovest con la viabilità pubblica;
- sul lato nord-est con altra proprietà, mappale 9 - ineditato;
- sul lato sud-est con altre proprietà inedificate e riconducibili ai mappali 120, 14, 15 e 17.

**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 a nord-est del centro urbano di Sedilo, in una zona detta "Su Padru", di forma triangolare e su cui è stato realizzato l'impianto industriale che produce e lavora materiale lapideo, prevalentemente il basalto.



Gli accessi al lotto di forma triangolare si registrano con un cancello largo 8 metri sul lato della via pubblica e un altro sul lato sud-est; l'area ha una superficie di circa 12.050 mq con il lato più lungo su strada di circa 200 metri lineari. L'impianto ricade nella zona D3 industriale/commerciale/artigianale del P.U.C. di Sedilo.



Come si evince dall'immagine a sinistra (volo con drone), sul lotto insistono diversi corpi di fabbrica, principalmente tettoie aperte, oltre a un capannone e un fabbricato che rappresenta la cabina Enel. L'intero lotto è perimetrato da muratura di spessore 20cm con altezza media di m.2,00.

Si procederà di seguito a una descrizione sommaria di ciascun corpo di fabbrica.



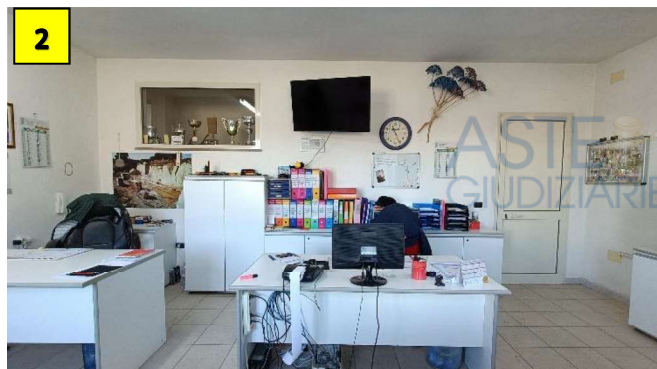
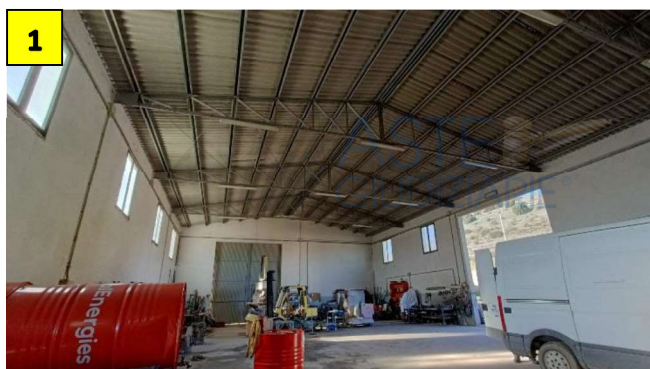
**CORPO A**



Si tratta di un capannone a due falde, con muratura perimetrale di spessore 30 cm, articolato per una porzione su due livelli fuori terra e rettangolare (45,20x15,30) con l'aggiunta, sul retro di una stecca (27x4); la superficie lorda al piano terra è di 776 mq, mentre al piano primo 222 mq.



Seguendo le etichette in giallo, [1] è l'area di ricovero mezzi, a doppio volume; [2] è la porzione di capannone articolata su due livelli e al piano terra ci sono gli spazi uffici e amministrativi dell'azienda, mentre al piano primo [4] sono prevalentemente magazzini; rimane poi la batteria al [3] che individua spazi accessori dedicati al personale (bagni, docce, spogliatoi e sala ristoro).



Nelle immagini sopra gli scatti sui principali ambienti del capannone, maggiore e più esaustiva rappresentazione fotografica è contenuta nell'allegato 1 – documentazione fotografica, parte integrante della presente perizia.

La superficie utile complessiva del piano terra e del piano primo è di 900 mq circa.

Il capannone è realizzato con pilastri in calcestruzzo armato, travi di bordo in calcestruzzo armato, copertura in lastre di fibrocemento su capriate metalliche, mentre la stecca [3] ha una copertura in pannelli sandwich.

Specificando meglio l'articolazione degli spazi, sull'ambiente [1] si trovano tre cancelli di ingresso/uscita e una scala metallica che conduce ai magazzini del piano primo, si tratta quindi un unico ampio vano alto 6,45/7,90m; gli ambienti in [3] con altezza media di 3,25m sono sala operai, spogliatoi, disimpegno e batteria di bagni comprensivi di doccia; al blocco [2] con altezza libera di



2,80 m si trovano due locali a ufficio, una direzione e una sala riunioni, oltre a due bagni e tre disimpegno, un vano scala conduce alla porzione del piano non accessibile dall'altro lato con due vani adibibili ufficio e soppalcati in legno.

Le condizioni di manutenzione sono molto buone, si registrano tuttavia nelle porzioni di copertura filate e necessariamente da sostituire. Gli infissi sono in pvc e in ottimo stato di manutenzione, l'immobile è dotato di impianto di condizionamento per gli ambienti destinati a permanenza, oltre che di boiler per ACS in tutti i servizi igienici, non si riscontra attestato di prestazione energetica.

#### **CORPO B, C, D, E e F**

La tettoia detta "Corpo B" ha una superficie lorda di circa mq. 780, di forma rettangolare con lato lungo di m. 95,95 e una profondità interna di m. 7,70, dislocato sul confine ha la copertura a una falda con altezze min. 4,05 m e max. 5,35 m., è composta da n.8 campate i cui piedritti sono costituiti da IPE 27, all'interno si riscontra impianto di illuminazione, la pavimentazione è in battuto di cemento.



Vista interna tettoia corpo B

Il Corpo C è anch'esso una tettoia aperta, di superficie lorda mq. 821, con forma rettangolare il cui lato lungo complessivo è di 97,30 m, ma nella sua estensione è organizzato in un primo tratto di m. 42 con n.3 ambienti profondi 8,55 m e coperti con lastre di copertura in amianto a una falda la cui altezza interna è min. 4,65 m e max 4,95 m; un secondo tratto lungo 45,80 m, profondo 8,10 m e costituito da tre ambienti di cui quello centrale è un piccolo vano su due livelli, questo tratto ha una copertura in lamiera grecata, sempre a una falda ma con altezze min. 4,65 m e max 5,00m; in ultimo si trovano gli ambienti chiusi, in muratura, ospitanti la sala quadri e la sala gruppo elettrogeno.

Mentre il corpo B è prevalentemente un unico ambiente che funge da spazio per lavorazioni secondarie e deposito, il corpo C ospita macchinari di lavorazione industriale, ovvero frese per cui risultano disposti sistemi di raccolta e gestione delle acque di lavorazione.





Vista generale tettoia corpo C



Vista ambiente di lavorazione corpo C

Il corpo D è la tettoia dislocata al centro del lotto triangolare, la sua superficie lorda è di mq. 486, organizzato in due macro ambienti ha la copertura a falda su due livelli; la muratura sul perimetro ha lo spessore di cm.30 e le altezze interne sono max. 7,45 m, min. 6,30, le coperture sono in fogli di lamiera grecata. Anche all'interno di questa tettoia ci sono banchettoni in cls e salti di quota funzionali alle macchine e alle lavorazioni.



Vista generale tettoia corpo D



Il corpo E è, fatta eccezione per il locale tecnico in muratura di mq. 7 interni, un insieme di vasche e accessori impiantistico funzionali dell'impianto produttivo: si tratta di due vasche di accumulo e dei vasconi di raccolta delle acque di lavorazione.



In adiacenza al sistema di sopra c'è il corpo F, tettoia aperta a ridosso del perimetro del lotto e con superficie coperta di mq. 318 circa, altezze interne min. 6,80 m e max. 8,60 m, di forma rettangolare con lati 28,10 m e 10,80 m in profondità ha la copertura a una falda che spiove verso l'esterno del lotto in lamiera grecata.



Vista generale tettoia corpo F

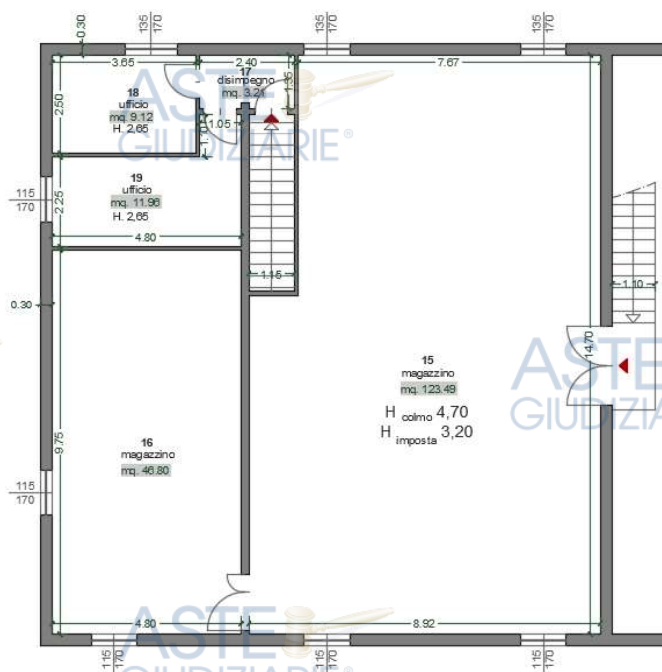
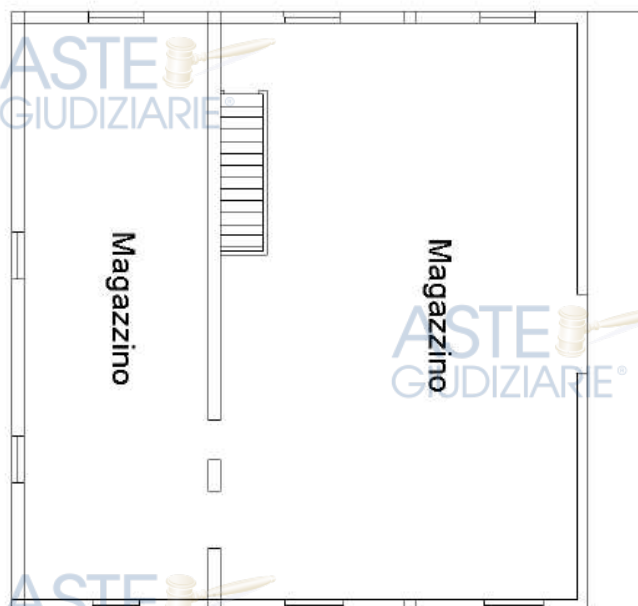
**n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

| Comune di Sedilo – cod. I564<br>Provincia di Oristano                                                                                                                                                                        |      |                                  |       |      |           |        |               |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|-------|------|-----------|--------|---------------|------------|
| N.                                                                                                                                                                                                                           | Sez. | Fg.                              | Mapp. | Sub. | categoria | Classe | consistenza   | Rendita    |
| 1                                                                                                                                                                                                                            |      | 25                               | 118   | 1    | D/7       |        |               | € 5.984,00 |
| Indirizzo                                                                                                                                                                                                                    |      | Località Su Padru snc, Piano T-1 |       |      |           |        |               |            |
| INTESTATO                                                                                                                                                                                                                    |      |                                  |       |      |           |        |               |            |
| 1                                                                                                                                                                                                                            |      |                                  |       |      |           |        | Proprietà 1/1 |            |
| Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA Sede Decimomannu (CA)<br>Repertorio n. 3946 – Conferimento in società<br>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:**

- il tipo mappale di cui il prot. OR0114619 del 16/06/2011 è aggiornato;
- le planimetrie di cui il prot. 144724 del 12/08/2003 sono carenti del corpo sopra definito F, oltre che difformi per le distribuzioni interne al piano primo del corpo A.





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

**Lotto 1 – capannone industriale**

piena ed intera proprietà del comparto industriale ubicato in zona nord-est rispetto al centro abitato di Sedilo, in località Su Padru, costituita da capannone piano terra e primo oltre che quattro tettoie aperte; attualmente organizzato come impianto di segheria per produzioni di materiale lapideo, ha una superficie coperta è di mq. 3.200 circa su lotto di 12.050 mq; il lotto, di forma triangolare, confina sul lato ovest con la viabilità pubblica, e per gli altri due lati con altri lotti è riportato nel C.F. del Comune di Sedilo al foglio 25, mappale 118, sub.1; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia n. 11/2006 e C.E.7/2012, non è conforme in ordine distribuzione interna del piano primo del corpo A e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria per il fabbricato che ricade in zona D/3;

PREZZO BASE euro 363.000,00.

**n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dal<br/>19/09/1996<br/>fino al<br/>16/05/2001</p> | <p>Comune di SEDILO (Codice: I564) - Provincia di ORISTANO</p> <p><b>Catasto terreni</b></p> <p><b>Foglio 25 Mappale 10 – seminativo</b><br/>superficie 1ha 28are 50ca</p> <p>intestato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED]</li> <li>• [REDACTED]</li> <li>• [REDACTED] /5</li> <li>• [REDACTED]</li> <li>• [REDACTED]</li> </ul>                                                                                 |
| <p>16/05/2001</p>                                    | <p>Atto <b>COMPRAVENDITA</b> del 16/05/2001<br/>Pubblico ufficiale IANNI LUIGI<br/>Sede ORISTANO (OR)<br/>Repertorio n. 3230<br/>Trascrizione n. 3375.1/2001 Reparto PI di ORISTANO<br/>Pratica n. 89845 in atti dal 09/07/2001</p> <p>A favore di [REDACTED]<br/>[REDACTED]<br/>Proprietà 1/1<br/>in regime di separazione dei beni</p>                                                                                                 |
| <p>16/05/2001</p>                                    | <p>VOLTURA D'UFFICIO del 16/05/2001<br/>Voltura n. 347.1/2006 -<br/>Pratica n. OR0004215 in atti dal 11/01/2006</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>24/06/2003</p>                                    | <p>Comune di SEDILO (Codice: I564)<br/>Provincia di ORISTANO</p> <p><b>Catasto terreni</b></p> <p><b>Foglio 25 Mappale 118 – ente urbano</b><br/>superficie 1ha 20are 05ca</p> <p>Tipo Mappale del 24/06/2003 Pratica n. 122601 in<br/>atti dal 24/06/2003 (n. 122601.1/2003)</p> <p>Nella variazione è stato soppresso:<br/>Foglio 25 Mappale 10;<br/>Sono stati inoltre variati:<br/>Foglio 25 Mappale 119; Foglio 25 Mappale 120.</p> |
| <p>12/08/2003</p>                                    | <p>Comune di SEDILO (Codice: I564)<br/>Provincia di ORISTANO</p> <p><b>Catasto fabbricati</b></p> <p><b>Foglio 25 Mappale 118 – categoria D/7</b></p> <p>Pratica n. 144724 in atti dal 12/08/2003<br/>COSTITUZIONE (n. 713.1/2003)</p>                                                                                                                                                                                                   |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 05/08/2004 | VARIAZIONE<br>Pratica n. OR0082268 in atti dal 05/08/2004<br>VER DOCFA DM 701/94 (n. 2505.1/2004)                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     |
| 09/07/2007 | ISCRIZIONE del 09/07/2007<br>Registro Particolare 1048 Registro Generale 4788<br>Pubblico ufficiale IANNI LUIGI<br>Repertorio 15048/4803 del 03/07/2007<br>IPOTECA VOLONTARIA<br>derivante da CONCESSIONE<br>A GARANZIA DI FINANZIAMENTO                      | 1. Annotazione n. 735 del 08/10/2008 (EROGAZIONE A SALDO)<br>2. Annotazione n. 728 del 18/10/2016 (ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE)                                                                                 |
| 06/06/2011 | Comune di SEDILO (Codice: I564)<br>Provincia di ORISTANO<br><b>Catasto fabbricati</b><br><b>Foglio 25 Mappale 118 sub.1 – categoria D/7</b>                                                                                                                   | AMPLIAMENTO Pratica n. OR0114619<br>Tipo Mappale del 06/06/2011<br>Pratica n. OR0107664 in atti dal 06/06/2011 PER<br>NUOVA COSTRUZIONE (n. 107664.1/2011)                                                          |
| 27/04/2012 | Atto <b>CONFERIMENTO IN SOCIETÀ</b> del 27/04/2012<br>Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA<br>Sede DECIMOMANNU (CA)<br>Repertorio n. 3946 –<br>Nota presentata con Modello Unico n. 2063.2/2012<br>Reperto PI di ORISTANO in atti dal 23/05/2012                  | TRASCRIZIONE del 23/05/2012<br>Registro Particolare 2063 Registro Generale 2639<br>Pubblico ufficiale DENOTTI PAOLA<br>Repertorio 3946/2816 del 27/04/2012<br>A favore di [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Proprietà 1/1 |
| 15/05/2012 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>Pratica n. OR0075105 (n. 4609.1/2012)                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
| 28/07/2015 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA<br>Pratica n. OR0068442 (n. 25439.1/2015)                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                     |
| 26/05/2021 | ISCRIZIONE del 26/05/2021<br>Registro Particolare 292 Registro Generale 3087<br>Pubblico ufficiale IANNI LUIGI<br>Repertorio 3576 del 13/07/2001<br>IPOTECA IN RINNOVAZIONE<br>derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER<br>CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO |                                                                                                                                                                                                                     |
| 24/07/2025 | TRASCRIZIONE<br>Registro Particolare 4091 Registro Generale 4789<br>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO<br>Repertorio 732 del 13/06/2025<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE<br>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                                               |                                                                                                                                                                                                                     |

In sintesi:

- nel 2001 [REDACTED] acquista il terreno su cui verrà poi realizzato l'impianto aziendale;
- nel 2003 si riscontra la costituzione dell'azienda sul Catasto fabbricati;
- nel 2011 si registra l'aggiornamento per ampliamento;
- nel 2012 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 **1998-1999**  
sommariamente priva di edificazioni



ortofoto satellitare **2003**  
presenza della prima edificazione



ortofoto satellitare **2019**  
situazione come da stato di fatto attuale

L'immobile, nella sua conformazione attuale, è stato realizzato a partire dai primi anni 2000.

I titoli abilitativi alla sua realizzazione sono:

Pratica n.13/98 – prot. n. 2367 del 08/04/1998

**Concessione edilizia n.13 rilasciata il 23/04/1998**

titolo: "Costruzione di una segheria per il taglio di pietre basaltiche e trachitiche"

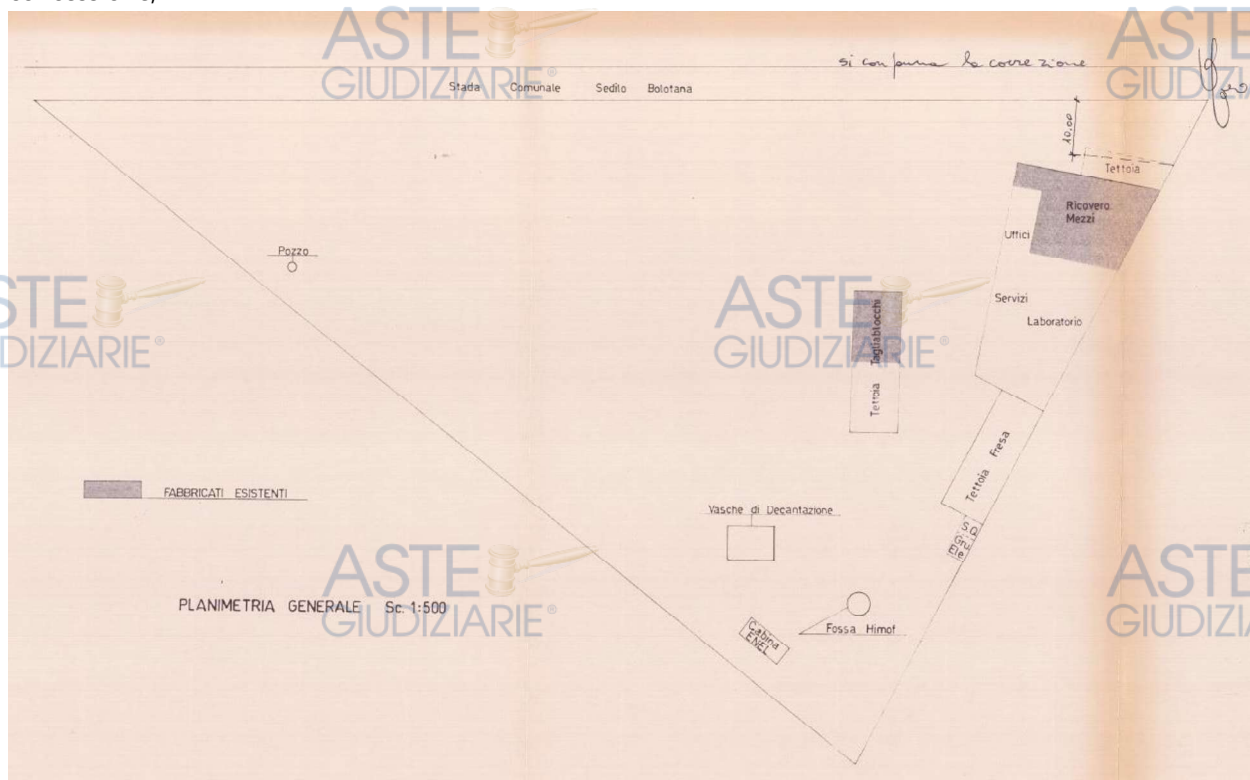
richiedente: [REDACTED]

note del C.T.U.:

dalla **tavola 7** – relazione tecnica – si evince che

*"la Ditta svolge la propria attività provvisoria rilasciata dall'Amministrazione comunale di Sedilo per un lotto a destinazione agricola, ubicato in località "Accadorza", distinto in Catasto al Foglio 25 mappale 10 di Ha 1.28.50, in locali angusti mal dislocati e non più rispondenti alle norme vigenti alle norme vigenti sui luoghi di lavoro, per cui si è sentita l'esigenza, da parte della Ditta G.M.C. per venire incontro alle mutazioni, sia strutturali che di mercato alla realizzazione di una nuova struttura. [...] Appare pertanto evidente l'esigenza di una nuova struttura che conservando l'esistente (prevista la sua ristrutturazione), contenga tutti i reparti produttivi dell'azienda per darle quel respiro necessario alla sua crescita. [...] Il programma prevede la costruzione, con la ristrutturazione dell'esistente di un capannone di mq. 1.282 secondo le esigenze aziendali e la tipologia prescritta dal Piano."*

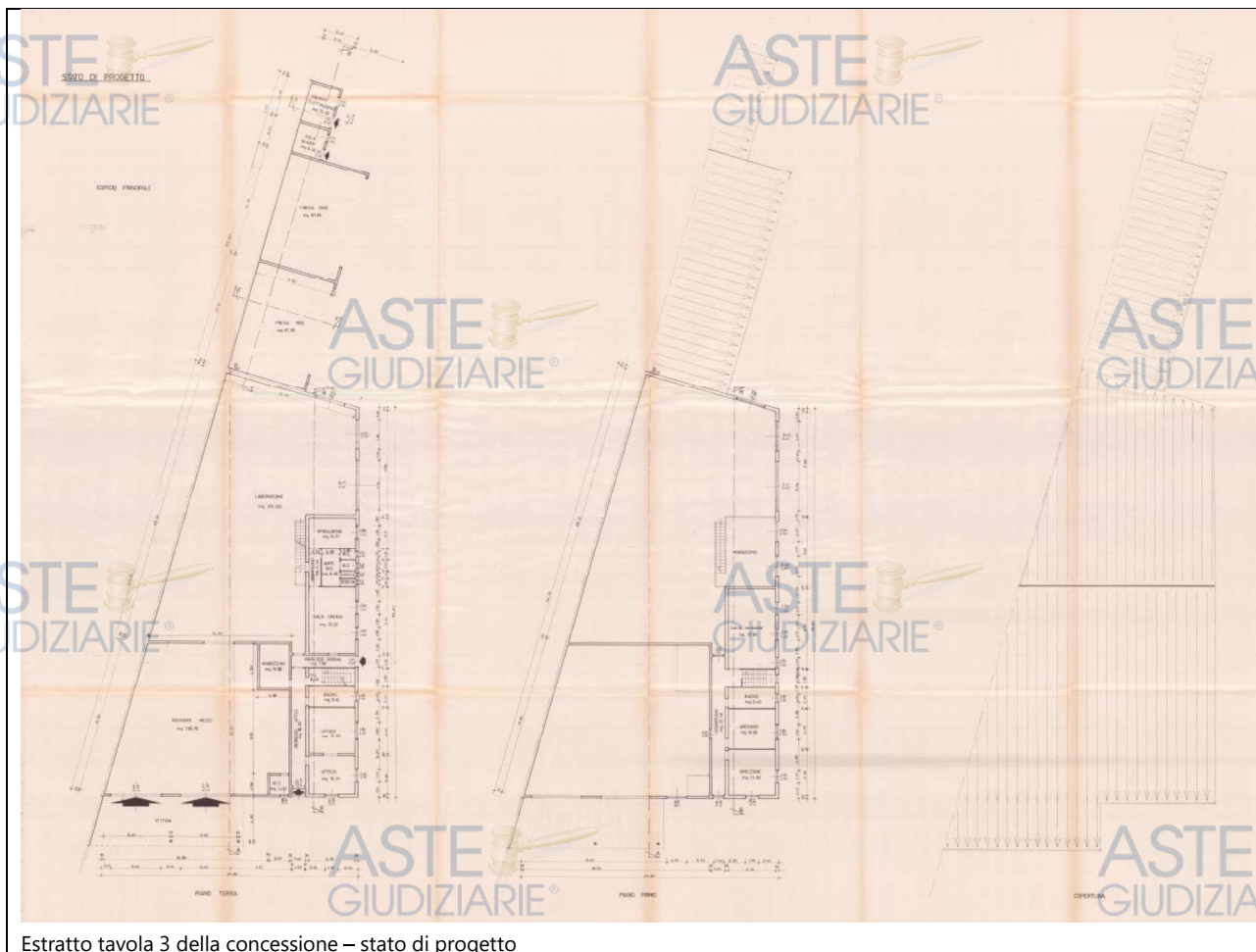
dalla **tavola 2** la planimetria generale riscontra lo stato dei luoghi pre-intervento (vedasi immagine sotto) di concessione;



Estratto tavola 2 della concessione – stato dei luoghi pre intervento

dalla **tavola 3** si evince uno stato di progetto che è differente dallo stato attuale – anche solo per la porzione del corpo più a nord del lotto.

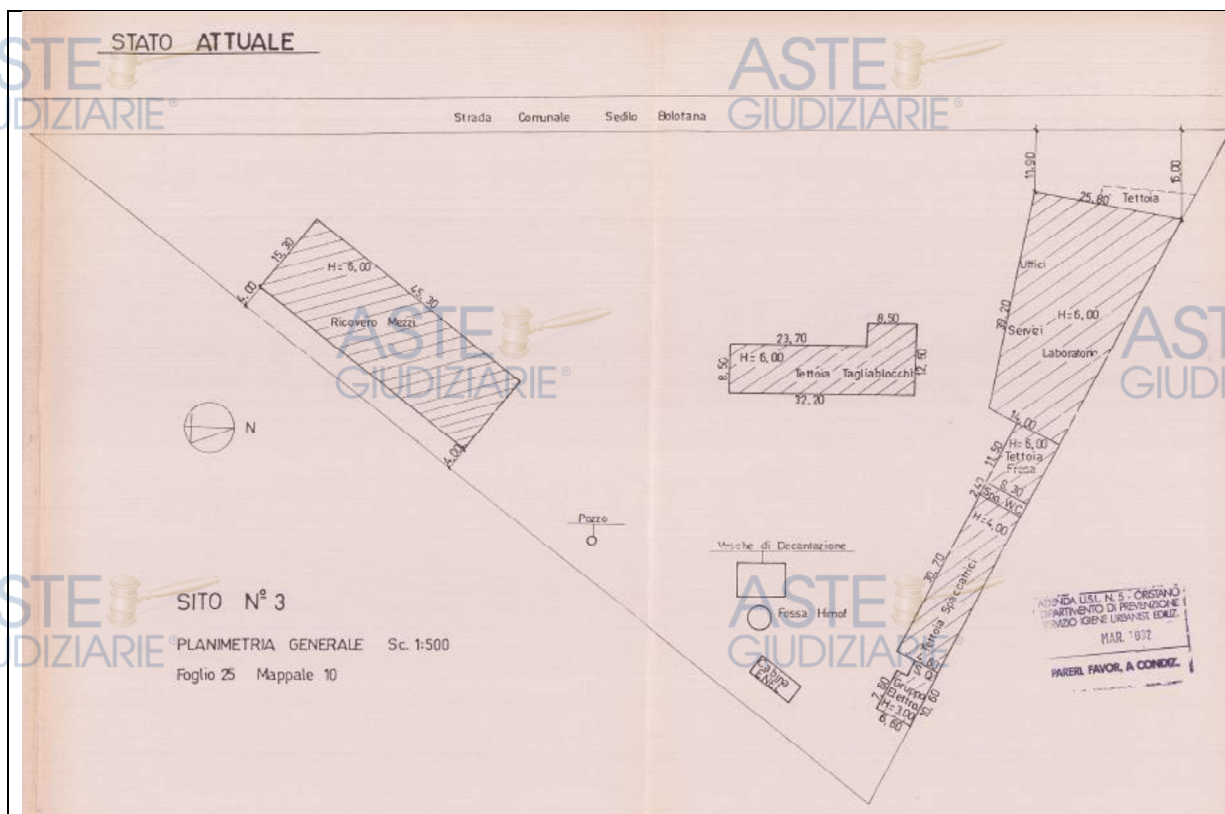




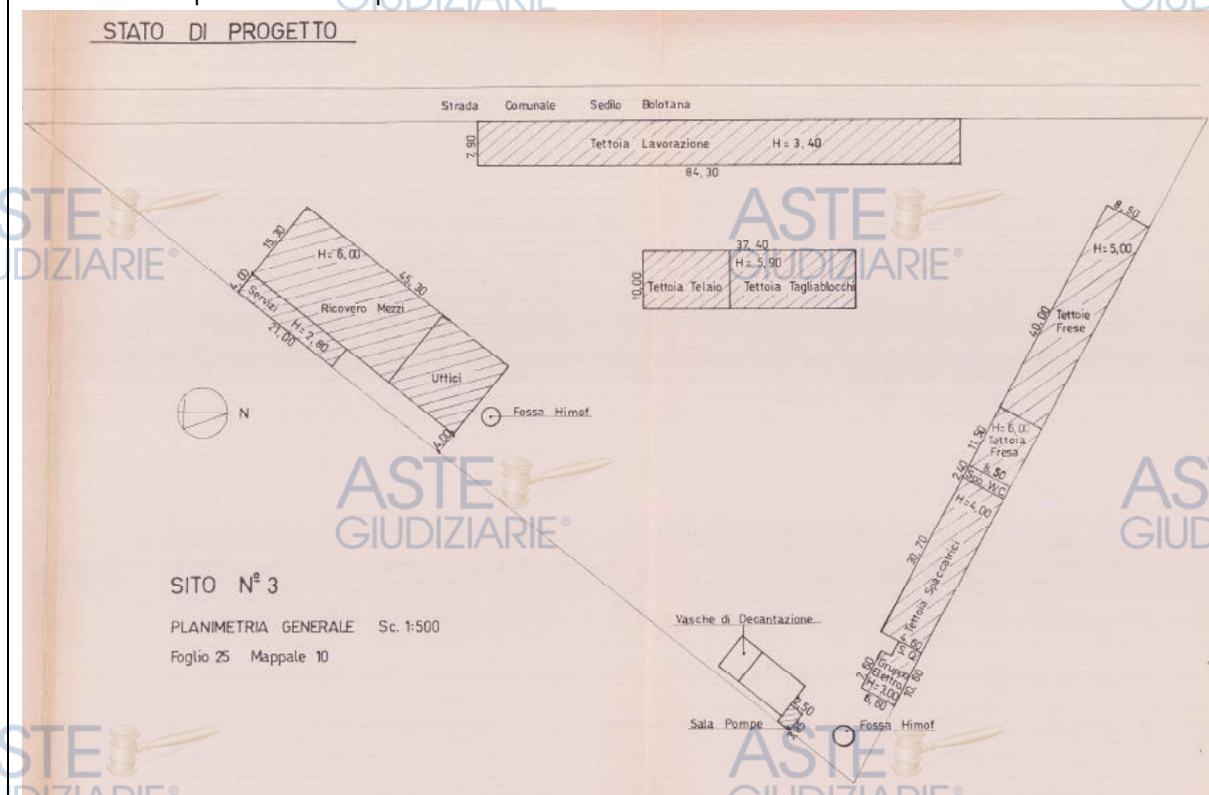
Estratto tavola 3 della concessione – stato di progetto

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>Concessione edilizia n.45 rilasciata il 10/12/1998</b> |
| titolo: "Variante alla concessione edilizia n.13/1998"    |
| <b>Concessione edilizia n.43 rilasciata il 04/12/2000</b> |
| titolo: "Variante alla concessione edilizia n.45/1998"    |

|                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pratica n.13/02 – prot. n. 1647 del 27/02/2002</b>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Concessione edilizia n.11 rilasciata il 19/04/2002</b>                                                                                                                                                                                           |
| titolo: "Variante alla concessione edilizia n.43/2000 – Segheria materiali lapidei"                                                                                                                                                                 |
| richiedente: N [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                           |
| note del C.T.U.:<br>dalla <b>tavola 1</b> la planimetria generale riscontra lo stato dei luoghi analogo alla situazione in progetto della C.E. 13/1998 – analogo in termini di superfici coperte e volumi, non in ragione di distribuzioni interne; |



Estratto della tavola 9 – stato attuale  
dalla **tavola 3** si evince uno stato di progetto che appare sommariamente analoga quella attuale, fatta eccezione che per una tettoia postuma.



Estratto della tavola 9 – stato di progetto

Pratica n.37/2003 – prot. n. 6069 del 02/12/2003

**Concessione edilizia n.33 non rilasciata**

titolo: "Ampliamento tettoie in una segheria di materiali lapidei"



Pratica n.12/06 – prot. n. 5135 del 18/09/2006

**Concessione edilizia n.11 rilasciata il 04/10/2006**

titolo: "Ampliamento tettoie di una segheria per materiali lapidei"

richiedente: [REDACTED]

note del C.T.U.:

dalla **tavola 2** – relazione tecnica – si evince che

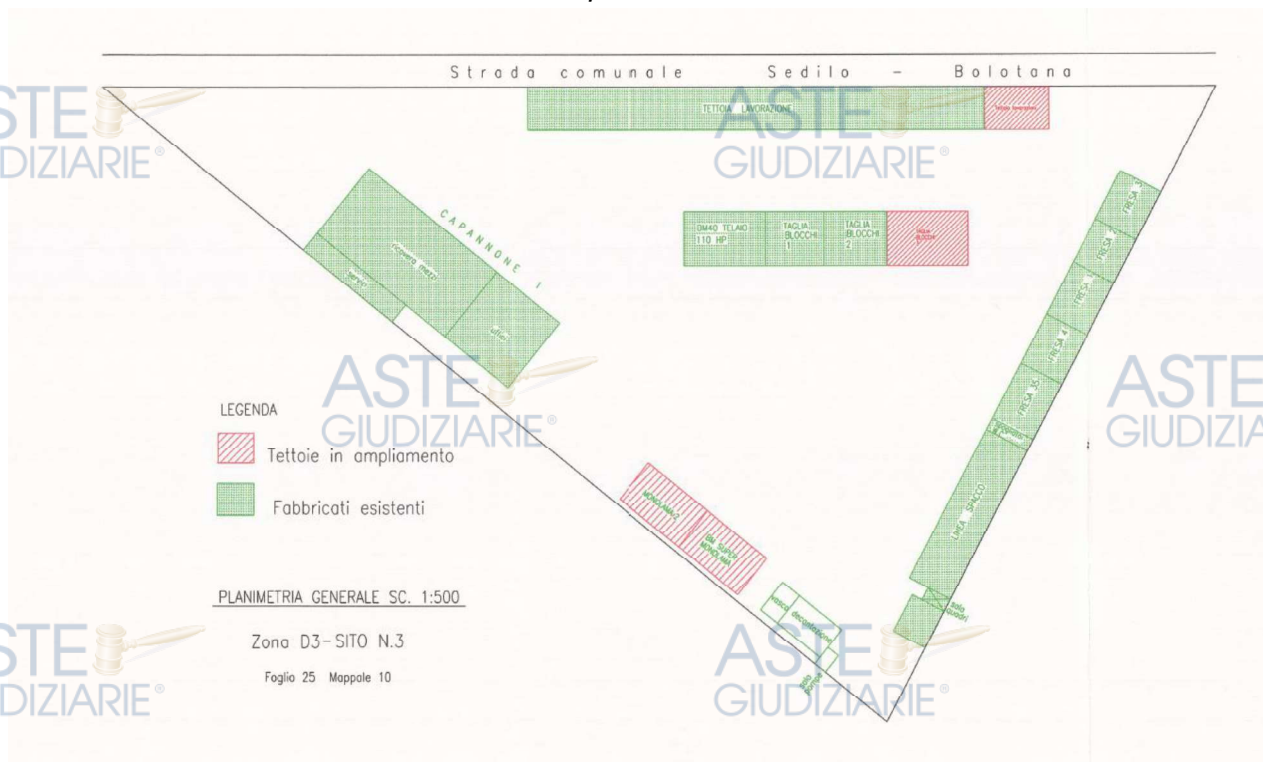
"I lavori principali vennero autorizzati dal Comune di Sedilo con C.E. n.11/2002. [...] Ampliamento delle strutture con: - ampliamento della tettoia adibita alle lavorazioni di finitura; ampliamento della tettoia macchine taglia blocchi; costruzione di una nuova tettoia; [...]"

I dati plano-volumetrici risultano:

**Area del lotto: mq. 12.850,00**

**Area edificata: mq. 3.093,00**

**Volume edificato: mc. 15.953,00**



Estratto della tavola – stato di progetto

Pratica n.7/12 del 06/03/2012

**Concessione edilizia n.7 rilasciata il 30/05/2012**

titolo: "Montaggio di una cabina elettrica prefabbricata"

richiedente: [REDACTED]

note del C.T.U.:

dalla **tavola 3** :

si riscontra l'ultima situazione edificatoria con valori complessivi:

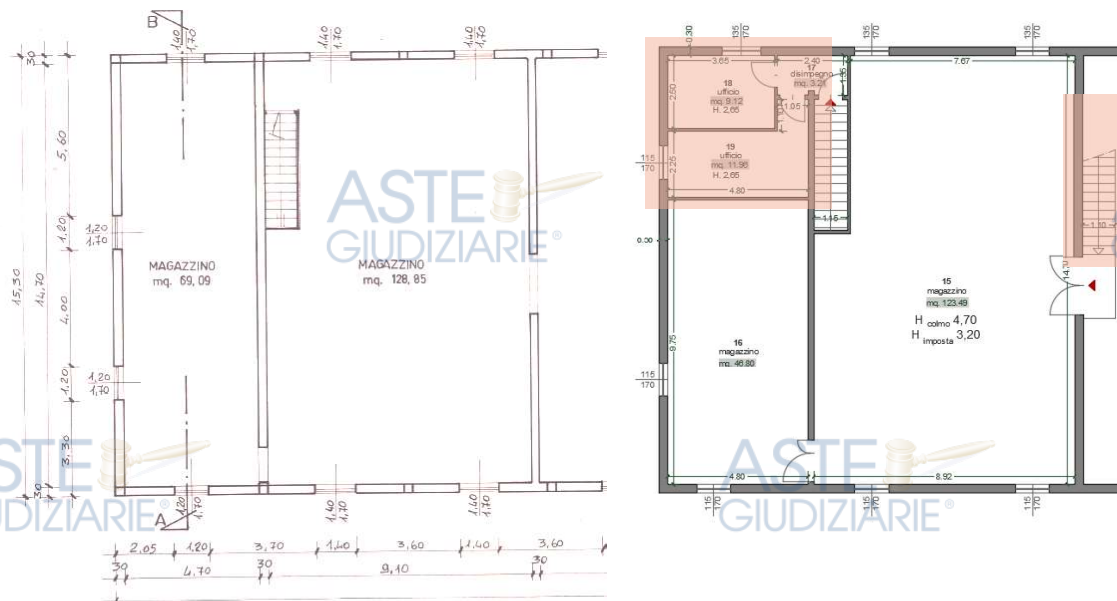
**Superficie coperta: mq. 3.123,25**

**Volume edificato: mc. 16.031,65**

**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 tecnologie di precisione poi

subentrate, l'esperto registra l'unica difformità oggetto di rilevanza sulla distribuzione interna del piano primo del corpo A, la stessa cioè che si riscontra sulla planimetria catastale:



**A sinistra** immagine estratta da Allegato n.6 Stato di progetto piante di cui la Concessione edilizia n.11/2002, ultima relativa gli interventi che hanno investito il corpo A.

**A destra** porzione di restituzione dello stato di fatto rilevato nel 2026 con indicazione delle differenze 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.

I costi della procedura sono sommariamente i seguenti:

- |                                                                                                       |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| • onorario servizio tecnico per redazione elaborati e inoltro pratica SUAPE "Accertamento conformità" | € 3.000 |
| • aggiornamento catasto urbano (redazione DOCFA)                                                      | € 2.000 |
| • valore pecuniario sanatoria:                                                                        | € 1.000 |

#### **n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile pignorato è libero da ogni occupazione, risulta utilizzato dall'azienda titolare.

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

Sull'immobile pignorato:

- pendenza di altre procedure esecutive: assenti
- procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi immobili: assenti
- assegnazione al coniuge: assente
- vincoli storico-artistici: assenti
- non si tratta di condominio
- 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              |
|----------|---------------------------------------|------------|----------|----------------------|---------|---------------------|
| <b>1</b> | <b>Corpo A - Capannone</b>            |            |          |                      |         |                     |
|          | piano terra                           | 775,58     | 160,00 € | 100%                 | 80,5%   | 99.894,70 €         |
|          | piano primo                           | 222,16     | 160,00 € | 100%                 | 80,5%   | 28.614,21 €         |
| <b>2</b> | <b>Corpo B - Tettoia</b>              | 780,55     | 160,00 € | 30%                  | 80,5%   | 30.160,45 €         |
| <b>3</b> | <b>Corpo C - Tettoia</b>              | 847,99     | 160,00 € | 30%                  | 80,5%   | 32.766,33 €         |
| <b>4</b> | <b>Corpo D - Tettoia</b>              | 486,00     | 160,00 € | 30%                  | 80,5%   | 18.779,04 €         |
| <b>5</b> | <b>Corpo F - Tettoia</b>              | 323,15     | 160,00 € | 30%                  | 82,5%   | 12.796,74 €         |
| <b>6</b> | <b>porzione del lotto inediticata</b> | 9165,31    | 160,00 € | 10%                  | 100,0%  | 146.644,96 €        |
|          |                                       |            |          |                      |         | <b>369.656,44 €</b> |

\* corpo E e cabina ENEL in qualità di locali accessori/locali tecnici, si computano come pertinenziali e funzionali all'azienda nell'ambito del lotto (rigo 6)

\* **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.

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

|            |                                                                      |  |                   |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| <b>B.1</b> | Onorari tecnici per pratica sanatoria                                |  | - € 3.000,00      |
| <b>B.2</b> | Onorari tecnici per pratica di aggiornamento catastale               |  | - € 2.000,00      |
| <b>B.3</b> | Sanzione amministrativa per con richiesta di SCIA a lavori ultimati* |  | - € 1.000,00      |
| <b>B.</b>  |                                                                      |  | <b>€ 6.000,00</b> |

| VALORE STIMATO               |                                   |                     |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>A. - B. =</b>             | <b>€ 369.656,44 - € 6.000,00=</b> | <b>€ 363.000,00</b> |
| euro trecentosessantatremila |                                   |                     |

#### n. 13: valutazione quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

2026| marzo

Il C.T.U.