TRIBUNALE DI ORISTANO

(Reg. Es. n. 038/15)

****

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A.

proc.: Avv. M. Sechi

Contro: [redacted]

proc.: Avv. G. Carboni

Giudice delle esecuzioni: Dott. G. Savona

Incarico del: 27.12.2016

Rinvio udienza: 14.07.2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Ing. Antonio Renato Zanella, con studio tecnico professionale in Oristano, Via Campanelli n. 53/b, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 271, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 038/2015, incaricato dalla S.V.I. ho prestato il giuramento di rito e mi è stato conferito il mandato, al fine di "**valutare e descrivere i beni pignorati....**" indicati nell'atto di pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A..

Il Giudice Delegato, sciogliendo la riserva che precede, dispone la Consulenza Tecnica d'Ufficio allo scopo di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure il certificato notarile attestante le risultanze delle visure

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc). Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).
3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono l'individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.
4. Procedere – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito in NCEU laddove sia indispensabile

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd0e19d835d878

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

ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.

5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380 del 2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. Dichiarare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedere, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8. Dichiarare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 e.e..

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bf4e3ec5c0edd9d8359878

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

affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. Determinare il valore dell'immobile, indicando la superficie dello stesso, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione dei pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento — in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

13. Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determinare la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

Premessa

Nella presente procedura esecutiva immobiliare la INTESA SANPAOLO S.p.A., faceva istanza di vendita dei seguenti beni immobili pignorati:

a) in Oristano, contro [redacted] terreno, qualità *vigneto*, distinto in catasto nella sezione di Donigala Fenughedu al foglio 5, mapp. 285;

b) in Oristano, contro [redacted] terreno, qualità *vigneto,* distinto in catasto nella sezione di Donigala Fenughedu al foglio 5, mapp. 287;

c) in Oristano, contro [redacted] abitazione isolata nel lotto, distinta in catasto al foglio 5, mapp. 288;

d) in Oristano, contro [redacted] terreno, qualità *vigneto*, distinto in catasto nella sezione di Donigala Fenughedu al foglio 5, mapp. 289;

pertanto la presente relazione avrà ad oggetto quali beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti:

immobili di cui alle lettere a), b), c) e d)

a) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 17.695, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

b) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 25.444, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

€ 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

c) unità immobiliare ad uso eivile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, eonsistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

d) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 2.192, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Dall'analisi delle mappe ed anche in sede di sopralluogo, si è rilevato che tutti i terreni descritti (mapp. 285, 287 e 289), per una superficie totale di mq. 45.331, nonché la stessa abitazione eon l'area cortilizia di pertinenza esclusiva (mapp. 288), risultano contigui e costituiscono un unico appezzamento, non più coltivato a vigneto, come invece ancora riportato nella visura catastale agli atti. I eonfini risultano in parte definiti e materializzati con muri di reeinzione e reti metalliche.

Tabella di riepilogo dati catastali

TERRENI

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUP. CAT.	REDDITO DOMINIC.	REDDITO AGRARIO
ORISTANO	5	285	VIGNETO	1	17.695 mq	€ 182,77	€ 77,68
ORISTANO	5	287	VIGNETO	1	25.444 mq	€ 262,81	€ 111,70

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

ORISTANO	5	289	VIGNETO	1	2.192 mq	€ 22,64	€ 9,62

ABITAZIONE

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.	PIANO	Z.C.	CL.	CONSIST.	SUP.CAT.	R.C.
ORISTANO	5	288	-	A/7	S1-T-1	2	2	16,5 vani	628 mq	€ 1.704,31

Il sottoscritto ha dato avvio alle operazioni peritali in data 15.01.2017, effettuando le ricerehe presso l'Agenzia del Territorio di Oristano e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, esaminando gli atti e la documentazione reperita, necessari per lo svolgimento dell'incarico. In data 18.01.2017 è stata trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano la richiesta di aecesso agli atti, riguardante la doeumentazione edilizio-urbanistica degli immobili; ma non è stato possibile fissarc un appuntamento eon gli uffici prima del 31.01.2017. Successivamente sono stati

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d8351878

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

analizzati tutti gli atti e la documentazione edilizio-urbanistica reperita, necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Dopo le iniziali difficoltà riscontrate nel fissare il sopralluogo ed il reperimento di buona parte della documentazione è stato possibile accedere agli immobili oggetto di causa in due diversi giorni: con la presenza continua del Sig. [redacted] il 14 marzo 2017 (parte dell'unità 3), il 13 aprile 2017 (unità 1, 2, 4 e parte rimanente dell'unità 3).

Tali impedimenti e le specifiche condizioni riscontrate hanno determinato la necessità di comunicare la situazione al G.E. e richiedere la concessione di una proroga rispetto agli iniziali tempi previsti per lo svolgimento dell'incarico.

All'atto dei sopralluoghi, avvenuti nelle rispettive date indicate, sono stati eseguiti gli accertamenti, i rilievi e visionati i beni oggetto di perizia, che di seguito si riepilogano:

Comune di Oristano

1) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 17.695, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a:

[redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

2) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 25.444, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a:

[redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4a3ec5c0edd9d9d835d878

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

3) unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

4) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 2.192, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Svolgimento delle operazioni di consulenza e risposte ai quesiti

Per procedere alla stima degli immobili oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore, a seguito di una attenta valutazione della documentazione in suo possesso, ha ritenuto opportuno effettuare durante il sopralluogo alcune misure di verifica, per avere una precisa rispondenza della situazione di fatto.

Il sopralluogo e le relative operazioni peritali si sono svolte in momenti distinti e per impossibilità di accesso non prima del 14.03.2017, alla presenza del signor [redacted] E' stata verificata la documentazione agli atti e integrata con documentazione catastale aggiornata.

Si riepilogano di seguito i dati salienti che consentono di procedere ad una descrizione esaustiva dei beni da stimare. Dall'analisi della documentazione reperita e allegata alla presente relazione, per i beni oggetto della C.T.U., precedentemente citati si evince quanto segue:

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

Quesito 1.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 15.01.2017, acquisendo agli atti la documentazione catastale, le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano e la documentazione urbanistica presso il Comune di Oristano.

UNITA' IMMOBILIARI 1 - 2 - 4 (TERRENI).

1) UNITA' IMMOBILIARE 1 - Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 17.695, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, presa visione della mappa, delle visure catastali storiche e del sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile in esame si presenta conforme allo stato dei luoghi e riportato graficamente in mappa al N.C.T.; tale situazione è stata verificata in sede di sopralluogo.

2) UNITA' IMMOBILIARE 2 - Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 25.444, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, presa visione della mappa, delle visure catastali storiche e del sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile in

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

esame si presenta conforme allo stato dei luoghi e riportato graficamente in mappa al N.C.T.; tale situazione è stata verificata in sede di sopralluogo.

4) UNITA' IMMOBILIARE 4 - Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 2.192, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, presa visione della mappa, delle visure catastali storiche e del sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile in esame si presenta conforme allo stato dei luoghi e riportato graficamente in mappa al N.C.T.; tale situazione è stata verificata in sede di sopralluogo.

UNITA' IMMOBILIARE 3 (ABITAZIONE).

3) UNITA' IMMOBILIARE 3 - Comune di ORISTANO - unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, presa visione della mappa, delle visure catastali storiche, delle planimetrie del fabbricato oggetto di perizia, e del sopralluogo effettuato, l'immobile in esame risulta regolarmente accatastato, rappresentato in planimetria al N.C.E.U. e riportato graficamente in mappa; ma non perfettamente conforme allo stato dei luoghi riguardo ad alcune divisioni interne

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bb4e3ec5c0edd9a19d835d878

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

realizzate in una parte del solo piano interrato. Inoltre con la posa di una vetrata è stata chiusa la veranda laterale coperta posta a piano terra, che in progetto risulta aperta. Tale incremento volumetrico può essere semplicemente regolarizzato data la nuova potenzialità edificatoria risultante per la zona urbanistica in esame classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio e non più agricola. In ogni modo, le pareti finestrate poste a chiusura della veranda, seppur realizzate con robusti elementi di sostegno in ferro battuto, risultano comunque facilmente rimovibili.

Inoltre è presente un locale accessorio destinato a deposito prodotti e attrezzature agricole, regolarmente assentito ma non ancora accatastato.

Si precisa che nel piano interrato, utilizzato in gran parte come taverna, in parte come studio e in parte come garage, w.c., ripostiglio-archivio e lavanderia, sono state realizzate alcune pareti divisorie e un secondo corridoio non previsti o non posizionati come previsto in progetto; tali modifiche, trattandosi di opere interne, non costituiscono aumenti di volume o abusi sostanziali, ma difformità al progetto approvato che possono considerarsi di lieve entità.

In particolare nella porzione di scantinato posta in corrispondenza delle camere per gli ospiti del piano terra, con la realizzazione di alcune tramezzature divisorie, sono stati ricavati tre ambienti adibiti a studio ed archivio. Mentre, parallelamente al corridoio centrale previsto in progetto, è stato realizzato un secondo corridoio che conduce ai seguenti ambienti: w.c., ripostiglio-archivio e lavanderia. Anche questi ambienti hanno subito lievi variazioni interne con lo spostamento o realizzazione ex-novo di alcune tramezzature. Tutte le difformità descritte si riferiscono a variazioni interne regolarizzabili; realizzate all'interno delle murature perimetrali previste in progetto e pertanto senza aumento di volume. Lungo l'intero perimetro del piano

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

interrato è presente un cavedio che svolge la funzione di vuoto sanitario che protegge le pareti più interne da fenomeni di risalita di umidità e garantisce ventilazione naturale e in parte anche l'illuminamento naturale.

Le modifiche della distribuzione al piano interrato non sono riportate nella pianta di progetto e nemmeno in planimetria catastale. Mentre è da precisare che i restanti piani sono conformi sia a quanto autorizzato dal Comune di Oristano, sia alla planimetria catastale.

Tale situazione è stata verificata in sede di sopralluogo.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono state richieste le visure relative alle iscrizioni e alle trascrizioni pregiudizievoli degli immobili pignorati, oggetto della C.T.U., dall'esame della documentazione agli atti, si evince quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARI 1 – 2 – 3 – 4.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

a) Atto Notarile Pubblico – Compravendita – a rogito Notaio Carlo Passino rep. 106069/28114, in data 31 gennaio 1985, registrato ad Oristano in data 20 febbraio 1985 al n. 673, mod. I, vol. 278, ed ivi trascritto il 15 febbraio 1985 alla casella 710, volume 930, con il quale con il quale il Sig. [redacted] ha venduto alla Sig.ra [redacted] la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) del terreno in Donigala Fenughedu, Frazioue di Oristano, in *loc.Cannedu*, distinto al foglio 5, mappale 45/A, di mq 26.173;

b) Atto Notarile Pubblico – Compravendita – a rogito Notaio Pierluisa Cabiddu rep. 284/78, in data 06 agosto 1986, registrato ad Oristano in data 22 agosto 1986 al n. 2971, vol. S. I, ed ivi trascritto il 01 settembre 1986 alla casella 3874,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

volume 950, con il quale con il quale la Sig.ra [redacted] ha venduto alla Sig.ra [redacted] la piena proprietà per la quota di 1/1 (intero) del terreno in Donigala Fenughedu, Frazione di Oristano, in *loc.Cannedu*, distinto al foglio 5, mappale 45/B, di mq 26.172;

c) Successione – trascrizione eseguita presso gli Uffici delle Entrate di Oristano il 12 ottobre 1999, ai nn. 4861/3417, per successione testamentaria in morte di [redacted] deceduta a [redacted] (den. 4, vol. 867), a favore del coniuge (erede universale):

- [redacted]

- relativamente ai seguenti immobili:

1. Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 17.695, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, per l'intero 1000/1000;

2. Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 25.444, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, per l'intero 1000/1000;

3. Comune di ORISTANO - unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4(d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, per l'intero 1000/1000;

4. Comune di ORISTANO - terreno censito al N.C.T. Fº 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di mq. 2.192, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, per l'intero 1000/1000;

Non sono stati indicati altri immobili.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO – GRAVAMI

a) Ipoteca Volontaria - Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio Dott.ssa Cabiddu Pierluisa, iscrizione del 27 agosto 1997, nn. 3612/487, ipoteca volontaria per la somma complessiva di £. 1.450.000.000 (lire unmiliardoquattrocentocinquantamilioni/00), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano,

A Favore:

"Banco di Sardegna S.p.A." con sede in Cagliari (CA) C..F.: 01564560900

Contro:

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale costituita dall'immobile distinto dal N.C.E.U. del Comune di Oristano al foglio 5, mappale 288;

b) Ipoteca Volontaria- Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio Dott.ssa Altieri Alessandra, iscrizione del 17 giugno 2008, nn. 4314/746, ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 2.400.000,00 (euro

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bb4a3ec5c0edd9d9d8358878

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

duemilioniquattrocentomila/00), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano,

A Favore:

"Banco di Sardegna S.p.A." con sede in Cagliari (CA) C..F.: 01564560900

Contro:

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale eostituita dall'immobile distinto dal N.C.E.U. del Comune di Oristano al foglio 5, mappale 288;

c) Ipoteca Giudiziale iscrizione del 29 luglio 2014, nn. 3779/309, ipoteca giudiziale di euro 312.000,00, dipendente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari, in data 30 giugno 2014, rep. 3048/2014,

A Favore:

- Banca di Credito Sardo S.p.A. (già Banca CIS S.p.A.).

Contro:

- [redacted]

gravante sull'*unità negoziale 1* per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili distinti al foglio 5, mappali 285, 287, 288, 289.

d) Ipoteca Giudiziale iscrizione del 29 luglio 2014, nn. 3780/310, ipoteca giudiziale di euro 121.000,00, dipendente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari, in data 30 giugno 2014, rep. 3047/2014,

A Favore:

- Banca di Credito Sardo S.p.A..

Firmato Da ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Contro:

- [redacted]

gravante sull'*unità negoziale 1* per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili distinti al foglio 5, mappali 285, 287, 288, 289.

N.B: nel quadro D viene riportato che l'ipoteca è iscritta per la complessiva somma di euro 210.000,00 mentre nel quadro A è stato indicato l'importo di euro 121.000,00;

e) Ipoteca Giudiziale iscrizione del 29 luglio 2014, nn. 3782/311, ipoteca giudiziale di euro 45.000,00, dipendente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari, in data 13 giugno 2014, rep. 2947/2014,

A Favore:

- Banca di Credito Sardo S.p.A..

Contro:

- [redacted]

gravante sull'*unità negoziale 1* per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili distinti al foglio 5, mappali 285, 287, 288, 289.

f) Atto Giudiziario Trascrizione Contro – Atto Esecutivo o Cautelare – Pignoramento degli Immobili – trascrizione del 10.07.2015 presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano, al Reg. Gen. n.3425 e Reg. Part. n.2707, verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Oristano, in data 27.04.2015, Rep. n. 483/2015, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano.

A Favore:

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bf4e3ec5c0edd9c99d835d878

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

- Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Piazza San Carlo n. 156 -10121- Torino C.F.: 00799960158 e P.I.: 10810700152.

Contro:

- [redacted]

gravante sull'*unità negoziale 1* per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili distinti al foglio 5, mappali 285, 287, 288, 289.

Quesito 2.

Il sottoscritto dopo aver effettuato le necessarie indagini peritali di carattere generale, durante il sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima ha eseguito gli accertamenti, le misure, le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico.

Ubicazione e destinazione d'uso degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono così classificate:

Unità 1: terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 17.695; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Unità 2: terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 25.444; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Unità 4: terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 2.192; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Unità 3: ad uso residenziale, abitazione di tipo civile, isolata nel lotto, *"categ. A/7"*, *S1-T-1*, attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio. Censita dal N.C.E.U. al F° 5

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31;

L'unità immobiliare costituisce un fabbricato residenziale disposto su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, sito nell'agro di Donigala Fenughedu, Fraz. di Oristano, in "*Loc. Su Mattoni*" snc, con accesso da strada vicinale, che si dirama da altra strada vicinale denominata "*Gutturu Grullinu*" per chi proviene dalla S.P. n. 4 che collega Oristano con Solanas. Dalla strada vicinale, tramite il cancello di ingresso principale e un vialetto, si accede all'abitazione. Il corpo di fabbrica è isolato nel lotto (mapp. 288) e lo stesso confina su tutti i lati oltre che con l'ampio cortile di pertinenza circostante con altri mappali (285, 287, 289) tutti di proprietà del Sig. [redacted]

Si riportano di seguito gli specifici articoli estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Oristano che regolamentano le attività edilizie per la zona urbanistica (art. 64 NTA del PUC come variata ai sensi della delibera C.C. n. 49 del 15.11.2012). Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art. 63NTA del PUC ed i relativi richiami normativi:

ART. 63 - ZONA OMOGENEA "G" – SERVIZI GENERALI

Sono classificate zone G le aree di Servizi Generali destinate ad attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta.

Destinazioni d'uso consentite:

- *Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;*
- *Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;*
- *Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;*

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bb4e3ec5c0cdd9d9d835d878

– *Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;*

– *Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;*

– *Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;*

– *Infrastrutture e servizi per il sistema dei trasporti e delle reti tecnologiche;*

– *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;*

– *Attrezzatura e servizi operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni produttori in genere;*

– *Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;*

– *Verde attrezzato e parchi comunali con relativi servizi connessi;*

– *Usi assimilabili al precedenti*

–*Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento*

– *Servizi tecnici urbani*

ART. 64 - SOTTOZONA "G1_1" – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono:

– *Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;*

– *Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;*

– *Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;*

– *Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;*

– *Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;*

– *Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;*

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

– *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;*

– *Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;*

– *Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;*

– *Usi assimilabili al precedenti*

– *Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento*

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

Parametri urbanistici - edilizi

– *Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;*

– *Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.*

– *Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;*

– *Altezza massima pari a m 20,00;*

– *Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;*

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4[illegible]

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

– *Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;*

– *Distanza dai confini laterali m 5,00;*

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Caratteristiche sommarie

UNITA' IMMOBILIARI 1 – 2 – 4. Terreni in Loc. Su Mattoni snc. – Fraz. di Donigala Fenughedu - Oristano.

I tre terreni di cui sopra sono ubicati nel Comune di Oristano; risultano facilmente raggiungibili dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla Strada Statale 292 o tramite la S.P. 60 dalla Strada Statale 131 e dalla S.P. 1 che conduce a Torre Grande. Pur essendo individuati da tre distinti mappali (mapp. 285 di 17.695 mq, mapp. 287 di 25.444 mq. e mapp. 289 di 2.192 mq.), sono tra loro contigui e adiacenti, pertanto costituiscono insieme un unico appezzamento quasi interamente recintato su tutti i lati, con ingressi da strada vicinale e da strada comunale "*Gutturu Grullinu*". Catastalmente risultano tutti così classificati: qualità vigneto, classe 1.

I terreni sono sistemati, in parte dotati di viabilità interna e pressoché pianeggianti.

All'interno del mapp. 285 è presente una tettoia aperta a carattere precario con presenza di materiale edile di varia natura. Presso l'ufficio tecnico non risulta alcuna autorizzazione rilasciata, per cui la tettoia non risulta assentita, pertanto non regolare.

Inoltre sempre all'interno del mapp. 285 ricade la porzione più rilevante (circa 106,00 mq sui totali 136,17 mq) del deposito agricolo realizzato in forza della C.E. n. 300/99 regolarmente rilasciata dal Comune di Oristano in data 28.12.1999).

Il deposito agricolo non risulta accatastato. Per non ingenerare dubbi, ai fini della

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5e0edd9d9d835d878

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

valutazione, tale fabbricato sarà considerato pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare 3, per cui le consistenze saranno conteggiate all'interno della stima dell'abitazione.

UNITA' IMMOBILIARE 3 Fabbricato residenziale, con locale deposito prodotti e attrezzature agricole, nonché terreno circostante avente una superficie pari a circa 6.675,00 mq, al netto delle rispettive aree di sedime del fabbricato residenziale e della quota parte del deposito, mapp. 288 in Loc. Su Mattoni snc. – Fraz. di Donigala Fenughedu - Oristano.

L'intero fabbricato residenziale è stato edificato tra il 1986 ed il 1989 (C.E. 1/86 del 03.01.1986 e C.E. 232/87 del 31.08.1987). Mentre il locale deposito è stato realizzato tra il 2000 ed il 2001 (C.E. 300/99 del 28.12.1999) ma non risulta accatastato. Si precisa che il locale deposito allo stato attuale risulta ricadere a cavallo dei due mappali 285 e 288, per cui o si procede preventivamente ad un frazionamento ed al successivo accatastamento o diversamente per la vendita occorre prevedere un unico lotto costituito dal mapp. 285 e dal mapp. 288.

L'unità immobiliare 3 è complessivamente costituita da due corpi di fabbrica il primo a destinazione residenziale e il secondo a destinazione deposito agricolo (ricadente per la maggior parte all'interno del mappale 285) e dall'area circostante di pertinenza esclusiva. Il deposito ricade all'interno del mapp. 288 per una superficie di circa 30,00 mq sui totali 136,17 mq). L'abitazione è disposta su tre livelli: due piani fuori terra ed un piano interrato, mentre il locale deposito agricolo è disposto su unico livello a piano terra; gli immobili risultano facilmente raggiungibili dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla Strada Statale 292 o tramite la S.P. 60 dalla Strada Statale 131 e dalla S.P. 1 che conduce a Torre Grande. Ricadono in zona periferica nell'agro del Comune di Oristano, al confine con il territorio

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

comunale di Cabras non distanti dalla frazione di Solanas: a breve distanza si trovano residenze, uffici, servizi e attività commerciale, scuole, banca, ufficio postale, servizi di prima necessità, market, ecc..

Il lotto su cui ricadono i fabbricati è completamente definito, gli ingressi alle unità immobiliari avvengono dal piazzale posto nella parte terminale del vialetto di ingresso a piano terra. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non risultano presenti.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia hanno rispettivamente le seguenti superfici lorde:

- Fabbricato Residenziale: abitazione residenziale distribuita su tre livelli PS1-PT-P1, individuato dal N.C.E.U. al N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; avente una superficie commerciale complessiva di 747,40 mq oltre le pertinenze, le verande e i balconi, (313,63 mq - piano scantinato), (308,33 mq - piano terra) e (125,44 mq - piano primo), nel suo complesso risulta composta da:

  - piano scantinato: locali di sgombero (313,63 mq); altezza utile di 2,80 m.
  - piano terra: abitazione (308,33 mq), veranda coperta posteriore (90,80 mq). veranda coperta laterale (52,05 mq); altezza utile di 2,80 m.
  - piano terra: area cortilizia e giardino circostante ad uso esclusivo (6.750,00 mq)
  - piano primo mausardato: abitazione (125,44 mq), balcone posteriore 1 (9,80 mq), balcone posteriore 2 (8,10 mq) e balcone anteriore/laterale (10,60 mq); altezza media di 2,70 m, con altezze variabili e decrescenti verso le pareti perimetrali.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bd4e3ec5c0edd99d835d878

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

Fabbricato Agricolo: deposito agricolo su unico livello, sito al piano terra non ancora accatastato, posto sul fronte opposto all'ingresso all'abitazione (ricadente parte all'interno del mappale 285 e parte all'interno del mappale 288) avente una superficie commerciale lorda di 136,17 mq; altezza media di 3,25 m, con altezze variabili e decrescenti verso le pareti perimetrali.

I beni oggetto della C.T.U. sono costituiti da:

1) **UNITA' 1** – terreno attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma irregolare all'incirca trapezoidale, recintato con altezze variabili e parzialmente delimitato da muratura in blocchi di calcestruzzo e da rete metallica, confinante in parte con canale consortile, con strada vicinale e con altre proprietà dello stesso Sig. [redacted] Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 17.695.

L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale mediante un ingresso carrabile protetto da un cancello metallico.

Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente ulivi, olivastri, palme, eucaliptus e alcuni pini.

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie:

- terreno **17.695 mq**;

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

All'interno del terreno ricade una porzione di un fabbricato agricolo esistente edificato con regolare concessione edilizia costituito da: deposito agricolo non ancora accatastato, posto sul fronte opposto all'ingresso all'abitazione (l'area di sedime

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

ricade parte all'interno del mappale 285 e parte all'interno del mappale 288) avente una superficie commerciale lorda di 136,17 mq.

2) **UNITA' 2 –** terreno attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma quasi regolare all'incirca rettangolare, recintato con altezze variabili e parzialmente delimitato da muratura in blocchi di calcestruzzo e da rete metallica, confinante in parte con canale consortile, con strada comunale *"Gutturu Grullinu"* e con altre proprietà dello stesso Sig. [redacted] Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 25.444.

L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale *"Gutturu Grullinu"* mediante un ingresso carrabile protetto da un cancello metallico.

Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente palme e eucaliptus, ulivi e alcuni pini.

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie:

- terreno **25.444 mq**;

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

3) **UNITA' 3** - unità immobiliare ad uso civile abitazione (villa isolata nel lotto).

Abitazione indipendente "villa"; disposta su tre livelli a piano interrato, piano terra e piano primo mansardato, con ingresso da strada vicinale, in loc. "Su Mattoni" nell'agro del Comune di Oristano. L'abitazione risulta composta da: due ambienti di soggiorno (taverna), cucina, due ripostigli, due corridoi, un ripostiglio-archivio, una lavanderia w.c., garage, disimpegni, locale centrale termica, studio, cortile interno

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d678

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

(Piano Scantinato); ingresso, disimpegno, dispensa, cucina, due sale da pranzo, due ambienti di soggiorno, due disimpegni, tre bagni, due camere, veranda coperta posteriore e veranda coperta laterale (Piano Terra); soppalco, tre disimpegni, due camere, due bagni, un balcone anteriore/laterale e due balconi posteriori (Piano Primo); il tutto confinante con stessa proprietà privata. Si accede all'abitazione al piano terra percorrendo un vialetto di ingresso pedonale dal piazzale antistante. I vari piani sono posti in collegamento tra loro tramite una scala interna. Il piano terra e il piano interrato sono accessibili direttamente dall'esterno anche da altri ingressi.

Detta unità immobiliare risulta così censita dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31.

Abitazione

L'abitazione è completamente ultimata, esternamente si presenta intonacata e tinteggiata, necessita di alcuni limitati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli infissi esterni sono realizzati in legno, completi di portelloni in legno di tipo pesante, in gran parte dotati di zanzariere. La veranda laterale è stata trasformata in *veranda chiusa* con la posa di serramenti vetrati aventi intelaiatura in ferro battuto verniciato; per la chiusura della veranda opere non è stato reperito alcun atto autorizzativo pertanto si ritiene che sia da regolarizzare. L'abitazione risulta avere un ottimo grado di finiture, pavimenti in lastre di pietra naturale (P.T. e P.1.) e piastrelle di cotto (P.S1.), rivestimenti in maiolica, soglie e davanzali in *trachite sarda*, infissi interni in legno di tipo pesante, porte-finestre e finestre in legno, impianti idrico-fognario ed elettrico funzionanti (impianto elettrico da verificare ed eventualmente da revisionare), impianto citofonico, impianto di allarme antintrusione, cancello elettrico, impianto di irrigazione, ecc..

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835bd878

Il tutto avente un buon grado di conservazione e manutenzione.

L'abitazione è dotata di più posti auto, alcuni parcheggio degli autoveicoli sono ricavati anche nella parte antistante del deposito agricolo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa. Sono presenti due camini a legna interni e un camino/forno nella veranda laterale al piano terra; un camino a legna nel piano scantinato e un camino a legna nel locale deposito. Fondazioni in cemento armato, plinti di irrigidimento e muri piano seminterrato, in cemento armato; in particolare, nel piano interrato è stato realizzato un cavedio perimetrale in c.c.a. che evita fenomeni di risalita di umidità e permette la circolazione d'aria. La struttura portante è di tipo misto costituita da pilastri e travi in cemento armato e muratura perimetrale in blocchi cementizi unigranulari del tipo cemento-pomice dello spessore di 30 cm e fodera in laterizi forati da 8 cm, tramezzatura in mattoni di laterizio dello spessore finito di 10-12 cm; solai di interpiano in laterocemento del tipo misto con travetti in c.c.a. e pignatte, copertura inclinata, con finte travi in legno (effetto rustico) su solaio in laterocemento, con strato di coibente, impermeabilizzazione, manto di tegole curve (coppo sardo). Il tutto avente un buon grado di conservazione e manutenzione.

Come da planimetria catastale e piante di progetto allegate, l'abitazione è suddivisa nei seguenti ambienti aventi le rispettive superfici utili:

- locali di sgombero (zona studio)	P.S1.	48,42 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (soggiorno)	P.S1.	85,08 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (cucina)	P.S1.	31,95 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (w.c.)	P.S1.	10,08 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (disimpegno 1)	P.S1.	7,44 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (garage)	P.S1.	26,08 mq (superficie utile);

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d8355d878

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

- locali di sgombero (disimpegno 2)	P.S1.	10,51 mq (superficie utile);
- locale centrale termica (c.termica e w.c.)	P.S1.	21,18 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (disimp. 3-ripost.)	P.S1.	22,76 mq (superficie utile);
- locali di sgombero (lavanderia)	P.S1.	10,95 mq (superficie utile);
- ingresso	P.T.	16,92 mq (superficie utile);
- disimpegno 1	P.T.	6,11 mq (superficie utile);
- soggiorno	P.T.	95,52 mq (superficie utile);
- pranzo	P.T.	21,36 mq (superficie utile);
- cucina	P.T.	21,42 mq (superficie utile);
- dispensa	P.T.	8,88 mq (superficie utile);
- pranzo	P.T.	23,72 mq (superficie utile);
- bagno 3	P.T.	5,41 mq (superficie utile);
- disimpegno 2	P.T.	10,34 mq (superficie utile);
- disimpegno 3	P.T.	6,31 mq (superficie utile);
- camera 1	P.T.	11,29 mq (superficie utile);
- bagno 1	P.T.	5,12 mq (superficie utile);
- camera 2	P.T.	14,34 mq (superficie utile);
- bagno 2	P.T.	4,25 mq (superficie utile);
- soppalco	P.1.	32,64 mq (superficie utile);
- disimpegno 1	P.1.	12,40 mq (superficie utile);
- disimpegno 2	P.1.	4,25 mq (superficie utile);
- camera 1	P.1.	20,16 mq (superficie utile);
- bagno 1	P.1.	11,63 mq (superficie utile);
- disimpegno 3	P.1.	1,61 mq (superficie utile);
- camera 2	P.1.	15,95 mq (superficie utile);

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d9835d878

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

- bagno 2 P.I. 6,15 mq (superficie utile);

Si precisa che nel piano interrato, utilizzato in gran parte come taverna, in parte come studio e in parte come garage, w.c., ripostiglio-archivio e lavanderia, sono state realizzate alcune pareti divisorie e un secondo corridoio non previsti in progetto; tali modifiche, trattandosi di opere interne, non costituiscono aumenti di volume o abusi sostanziali, ma difformità al progetto approvato che possono considerarsi di lieve entità.

In particolare nella porzione di scantinato posta in corrispondenza delle camere per gli ospiti del piano terra, con la realizzazione di alcune tramezzature divisorie, sono stati ricavati tre ambienti adibiti a studio ed archivio. Mentre parallelamente al corridoio centrale previsto in progetto è stato realizzato un secondo corridoio che conduce ai seguenti ambienti: w.c., ripostiglio-archivio e lavanderia. Anche questi ambienti hanno subito lievi variazioni interne con lo spostamento o realizzazione ex-novo di alcune tramezzature. Tutte le difformità descritte si riferiscono a variazioni interne regolarizzabili; realizzate all'interno delle murature perimetrali previste in progetto e pertanto senza aumento di volume. Lungo l'intero perimetro del piano interrato è presente un cavedio che svolge la funzione di vuoto sanitario che protegge le pareti più interne da fenomeni di risalita di umidità e garantisce ventilazione naturale e in parte anche l'illuminamento naturale.

Le modifiche della distribuzione al piano interrato non sono riportate nella pianta di progetto e nemmeno in planimetria catastale. Mentre è da precisare che i restanti piani sono conformi sia a quanto autorizzato dal Comune di Oristano, sia alla planimetria catastale.

Tale situazione è stata verificata in sede di sopralluogo.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Pur trattandosi di opere interne, verosimilmente autorizzabili mediante la presentazione di uno specifico progetto di accertamento di conformità; non avendo riscontrato documentazione agli atti che autorizzasse la realizzazione di tali modifiche alle pareti divisorie e dei rispettivi ambienti così ricavati, per gli stessi si è ritenuto di valutare le superfici utili seeondo le destinazioni d'uso autorizzate. Pertanto le stesse saranno ricomprese nei valori calcolati per l'intera superficie commerciale come da distribuzione interna rappresentata dalla planimetria di progetto assentita, attribuendo ad esse i rispettivi coefficienti di virtualizzazione.

Le modifiche, rilevate per il solo piano interrato, costituiscono a tutti gli effetti opere difformi rispetto al progetto approvato e quindi rappresentano degli abusi edilizi. Le difformità possono essere regolarizzate mediante una pratica di accertamento di conformità o il ripristino dei luoghi. Le difformità riscontrate quindi sono classificabili di lieve entità. Quanto rilevato in sede di sopralluogo è riportato in alcune tavole specificatamente redatte dal sottoscritto e visibile dalle fotografie allegate.

Locale Deposito

Il locale deposito risulta completamente ultimato, esternamente ed internamente si presenta intonacato e tinteggiato, non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria; è un locale aperto privo di infissi. All'interno in posizione centrale è stato realizzato un ampio camino a legna.

Le strutture portanti di fondazione sono di tipo continuo e con l'inserimento di plinti di irrigidimento, entrambi in calcestruzzo cementizio armato, collegate tra loro tramite un cordolo di fondazione. La struttura portante in elevazione è costituita da pilastri in mattoni del tipo doppio UNI e da travi in legno a sostegno della travatura secondaria, sottostante la copertura. La copertura inclinata a doppia falda, realizzata

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9c9d8355878

con travi in legno *"a vista"* è costituita da un tavolato in legno, strato impermeabilizzante in guaina bituminosa dello spessore di 3 mm e manto finale di copertura, realizzato con tegole curve del tipo "*coppo sardo*". Le tamponature sono eseguite in blocchi di calcestruzzo unigranulare, intonacate su entrambi le pareti con intonaci del tipo rustico e tinteggiate. I pavimenti sebbene previsti del tipo in gres ad alta resistenza all'usura, non sono ancora stati posati e attualmente il fondo è costituito da battuto di cls.

Il tutto avente un buon grado di conservazione e manutenzione.

Come indicato nella pianta di progetto allegata, il locale deposito è costituito da un unico ambiente al centro del quale è stato realizzato un ampio camino non previsto in progetto, la superficie utile indicata è la seguente:

- locale deposito P.T. 128,52 mq (superficie utile);

4) **UNITA' 4** – terreno attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio.

Il terreno risulta pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma quasi regolare all'incirca trapezoidale, recintato con altezze variabili e parzialmente delimitato da muratura in blocchi di calcestruzzo e da rete metallica, confinante in parte con strada vicinale e con altre proprietà dello stesso Sig. [redacted] Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 2.192.

L'accesso attualmente avviene dall'ingresso al mappale 288 ma potrebbe avvenire anche direttamente dalla strada vicinale mediante la realizzazione di un cancello carrabile.

Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente palme e eucaliptus.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie:

- terreno **2.192 mq**;

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

Quesito 3.

La descrizione attuale e i dati attuali dei beni oggetto di perizia sono perfettamente conformi a quelli contenuti nel pignoramento. Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Oristano, per tutti i beni, i dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali, come si evince dalle visure storiche allegate alla presente relazione.

Quesito 4.

Presa visione della documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio i beni pignorati oggetto di vendita sono correttamente identificati in mappa. In particolare per il mapp. 288 risulta accatastata l'abitazione; mentre non risulta ancora accatastato il deposito prodotti ed attrezzature agricole che risulta ricadere su due particelle differenti, parte sul mapp. 288 e parte sul mapp. 285.

Quesito 5.

Gli immobili in oggetto rispettano l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale, in quanto risultano:

Unità 1: terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 285);

Unità 2: terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 287);

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bbe4e3ec5c0eddd9d9d835d878

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

Unità 3: abitazione civile ad uso residenziale (casa isolata nel lotto appartamento - F.5 mapp. 288) ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; annesso locale deposito agricolo (non accatastato).

Unità 4: terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 289).

Quesito 6.

UNITA' IMMOBILIARI 1 – 3. Loc. Su Mattoni snc. – Fraz. di Donigala Fenughedu - Oristano.

Il presente quesito, di fatto, riguarda le sole unità immobiliari 1 e 3 sulle quali insistono i fabbricati esistenti.

Unità immobiliari 1 e 3.

La documentazione edilizia e urbanistica presente presso gli archivi del Comune di Oristano si riferisce inizialmente alla "*Costruzione casa di abitazione e locali per prodotti agricoli e attrezzature in agro di Donigala – Regione Su Mattoni ad Oristano*"; relativa ad un progetto risalente al 1984, la cui concessione edilizia C.E. n° 1/86 è stata rilasciata in data 03.01.1986; su un lotto avente una superficie complessiva di 26.172 mq.

Successivamente riguarda la "*Variante in corso d'opera al progetto approvato il 19.04.1984. Costruzione casa d'abitazione sita in Donigala – località Su Mattoni*"; relativa al progetto di variante del 1986, la cui concessione edilizia C.E. n° 232/87 è stata rilasciata in data 31.08.1987; su un lotto avente una superficie complessiva di 52.345 mq.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Inoltre in data 31 dicembre 1986 risulta presentata una domanda di condono edilizio, completa di ricevute di versamento, per l'ampliamento del fabbricato riguardante una superficie non residenziale di 61,50 mq. L'istanza di sanatoria probabilmente non è mai stata conclusa a seguito del rilaseio della nuova concessione edilizia in variante del 1987, che con l'ampliamento del lotto dopo l'acquisto di ulteriori 26.173 mq di terreno agricolo permetteva la realizzazione di maggiori cubature.

Nell'anno 1995, con Prot. n. 14538 del 09.11.1995, il Comune di Oristano inviava, all'allora intestataria Sig.ra [redacted] una "*Richiesta di documentazione integrativa, relativamente alla domanda di sanatoria presentata in data: 31/12/86 con Raccomandata n°:7062*"; indicando l'clenco della documentazione da trasmettere agli uffici entro 30 giorni dalla data di ricevimento:

- *N°3 copie di progetto con evidenziate le parti abusive;*
- *N°3 copie di relazione tecnica;*
- *Ricevuta del versamento, effettuato nei termini di legge, a saldo per l'oblazione;*
- *:Perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere;*
- *Accatastamento;*
- *Versamento di £. 30.000 sul Conto Corrente Postale n° 241091 per diritti rilascio concessione in sanatoria.*
- *N° 1 marca da bollo da £. 15.000 per Concessione in Sanatoria.*

La pratica di condono non risulta essere mai stata definita e non è possibile risalire con precisione alle parti di opere oggetto di abuso proprio perché non risultano depositate le integrazioni richieste (soprattutto quelle riguardanti il progetto e la relazione tecnica). Verosimilmente si può pensare che tali opere fossero rientrate all'interno delle cubature previste nel nuovo progetto di variante approvato nel 1987 relativo alla superficie del lotto ampliata peri a 51.345 mq complessivi.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4cd110bb4e3ec5c0edd9c9d835d878

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

Tutte le concessioni edilizie finora citate riguardano il fabbricato residenziale realizzato nel mapp. 288.

Nell'anno 1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999 avente ad oggetto "*Costruzione deposito prodotti ed attrezzature agricole – Voltura pratica edilizia N. 25/99 a nome di* [redacted] *- Località Su Mattoni Donigala Fenughedu* "; Il deposito realizzato ricade su due mappali, parte sul mapp. 285 e parte sul mappale 288; allo stato attuale non è stato ancora accatastato.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano per la costruzione dei fabbricati, risultano regolarmente edificati con le seguenti concessioni edilizie, di seguito elencate:

- Coneessione Edilizia n. 1/86 del 03.01.1986;
- Pratica di Condono Edilizio presentata in data 31.12.1986 (non completata per la quale non risulta essere mai stata rilasciata concessione edilizia);
- Concessione Edilizia n. 232/87 del 31.08.1987 (variante in corso d'opera);
- Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999 (deposito);

Non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità;

Verifica di rispondenza urbanistica-catastale

Unità Immobiliare 1 – terreno F° 5 mapp. 285 – Loc. Su Mattoni.

Conformità edilizia

All'interno del mapp. 285 ricade la porzione più rilevante del deposito agricolo (circa 106,00 mq sui totali 136,17 mq), realizzato in forza della C.E. n. 300/99 regolarmente rilasciata dal Comune di Oristano in data 28.12.1999). Il deposito agricolo non risulta accatastato; per non ingenerare dubbi, ai fini della valutazione,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4(d110bl4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

tale fabbricato, risultando di fatto una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare 3, ai fini della stima sarà accorpato alle consistenze dell'abitazione ricadente nel mapp. 288. Il locale deposito è conforme agli elaborati grafici allegati alla coneessione depositata presso l'ufficio teenico del Comune di Oristano, tale documentazione costituisce parte integrante della presente relazione tecnica (vedasi allegati); al suo interno però in posizione centrale è stato realizzato un ampio camino a legna non previsto in progetto, pertanto da regolarizzare.

Durante il sopralluogo, all'interno del mapp. 285, è stata rilevata la presenza di una tettoia aperta a earattere precario con presenza di materiale edile di varia natura. Presso l'ufficio tecnico non risulta rilasciata alcuna autorizzazione; dall'esame della documentazione urbanistica agli atti, la tettoia non risulta assentita e pertanto non regolare.

Per essa si ritiene di dover valutare in eirca € 10.000,00 i costi di rimozione e smaltimento dei materiali provenienti dalla demolizione e i vari ripristini necessari a riportare l'area alla condizione iniziale *ante-operam*; tale valore verrà detratto dalla valutazione del bene.

Conformità catastale

Il terreno oggetto di perizia è stato identificato eatastalmente in mappa e la deserizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento. L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, nell'agro di Donigala Fenughedu, frazione di Oristano, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 che conduee a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale "*Gutturu Grullinu*", risulta confinante lateralmente con strada di accesso sterrata, a nord con canale consortile, posteriormente e lateralmente con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Unità Immobiliare 3 – terreno F° 5 mapp. 288 – Loc. Su Mattoni.

Conformità edilizia

L'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano, risulta regolarmente edificato con le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1/86 del 03.01.1986;
- Pratica di Condono Edilizio presentata in data 31.12.1986 (non completata per la quale non risulta essere mai stata rilasciata eoneessione edilizia);
- Concessione Edilizia n. 232/87 del 31.08.1987 (variante in eorso d'opera);
- Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999 (deposito);

Non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità;

Dall'esame della documentazione urbanistica agli atti, le volumetrie edificate risultano regolari e conformi alle vigenti norme in materia edilizio-urbanistica.

L'abitazione, di metratura maggiore della media, è conforme per quanto attiene alle superfici riportate negli elaborati grafici allegati alle eoneessioni depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Oristano, che costituisce parte integrante della presente relazione tecnica (vedasi Tav.2 – Variante – dicembre 1986).

Durante il sopralluogo sono state verifieate e rilevate le disposizioni di tutti gli ambienti. La distribuzione interna reale "*di fatto*" risulta perfettamente conforme con quanto autorizzato per i piani terra e primo. Anehe la planimetria catastale redatta nel 1997 è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Oristano per i piani terra e primo.

Mentre sono state riscontrate alcune difformità in riferimento alla diversa distribuzione interna e destinazione d'uso degli ambienti al P.S.I.; nonché alla chiusura di parte della veranda coperta a P.T (veranda laterale), ciò rispetto a quanto riportato in progetto ed in planimetria catastale, per le quali non risulta presentata

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

alcuna domanda di autorizzazione o variante. Si ritiene di dover calcolare il costo dell'eventuale sanatoria in circa **€ 6.000,00**; tale valore verrà detratto dalla valutazione del bene.

Durante il sopralluogo al P.S.1. è stato verificato che una parte della distribuzione interna reale "*di fatto*" (porzione ridotta in relazione all'intero sviluppo del piano) risulta differente rispetto a quanto autorizzato; in particolare è stato rilevato lo spostamento di alcune pareti divisorie non riportate né nella pianta di progetto né in planimetria catastale; la modifica più sostanziale è costituita dalla realizzazione di un secondo andito e del ridimensionamento di alcuni ambienti posti in corrispondenza del prospetto anteriore. Questa distribuzione interna non risulta assentita pertanto non regolare; tutti i restanti ambienti sono rispettati come riportati in planimetria catastale; mentre le modifiche e alcune pareti divisorie non sono riportate correttamente nella planimetria catastale allegata.

Per quanto riguarda la chiusura della veranda, realizzata in ferro battuto e vetro, si precisa che essa non svolgendo alcuna funzione strutturale, può considerarsi di "natura precaria"; pertanto in alternativa si potrà sempre prevedere la rimozione e smaltimento dei montanti e delle vetrate, nonché i relativi ripristini.

La valutazione tiene comunque conto eselusivamente della veranda coperta, come prevista in progetto priva di vetrate.

Allo stato attuale, sebbene le difformità rilevate siano di lieve entità e non pregiudizievoli per il valore dell'immobile, l'abitazione al P.S.1. non risulta conforme a quanto autorizzato. Viene rispettata la coincidenza tra gli ingombri previsti nella situazione urbanistica autorizzata e in parte per la situazione catastale; ma si rileva una diversa distribuzione interna per una porzione del piano interrato.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ecc0edd969d835d878

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

Le variazioni nella veranda a P.T. comportano aumento di volumetria (attualmente autorizzabile); dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Oristano non si è rilevata la presenza di alcun atto autorizzativo o di regolarizzazione, per cui si rende necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità (SCIA per opere già realizzate in assenza di titolo comunque sanabili) che comporta l'applicazione di una sanzione minima pari ad € 500,00 come da L.R. n. 8 del 23/04/2015; oltre le spese tecniche di € 1.300,00 per redazione SCIA e la redazione degli elaborati tecnici e la compilazione della modulistica S.U.A.P.E. ed € 1.700,00 per l'aggiornamento catastale e il nuovo accatastamento. Per un totale complessivo di circa **€ 3.500,00**.

Conformità catastale

L'immobile oggetto di perizia è stato identificato catastalmente e la descrizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento (a meno del fatto che il locale deposito agricolo, pertinenza dell'abitazione, posto tra il mapp. 285 e il mapp. 288, non risulta ancora accatastato al N.C.E.U.).

L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale "*Gutturu Grullinu*", risulta isolata nel lotto, confinante anteriormente con strada di accesso sterrata, posteriormente e lateralmente con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Quesito 7.

Valutata l'ubicazione e la tipologia dei quattro immobili, tenuto conto dell'attuale suddivisione catastale in quattro unità immobiliari separate e distinte; nonché le potenzialità edificatorie, l'accessibilità la disposizione e lo sviluppo dei terreni, nonché la distribuzione degli ambienti dei fabbricati, si ritiene possibile e opportuno

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4cd110bb4e3ec5c0edc09d9d835d878

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

procedere alla vendita **costituendo due lotti**.

In particolare i mappali 285 e 288 costituiranno insieme al mappale 289, necessariamente il Lotto 1, poiché il locale deposito agricolo, non ancora accatastato al N.C.E.U., è stato realizzato *"a cavallo"* dei due terreni (mapp.li 285 e 288) con porzioni di superficie differenti. Risulterebbe necessario procedere ad un frazionamento per poter attribuire l'intero deposito ad una sola delle due particelle; ipotizzando poi di accorparlo al mapp. 288, essendo di fatto una pertinenza dell'abitazione. Allo stato attuale la vendita separata dei due beni attribuirebbe la proprietà di una sola porzione dell'area di sedime del fabbricato, ciascuno per la propria quota.

Pertanto è stato definito il seguente:

LOTTO 1

- ***Unità 1:*** quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 285**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 17.695**, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

- ***Unità 3:*** quota pari a 1000/1000 (intero) unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al **F° 5 mapp. 288**, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, elasse 2, eonsistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Infine occorre ricomprendere nel LOTTO 1 anche un Fabbricato Agricolo esistente edificato con regolare concessione edilizia costituito da: deposito agricolo non ancora accatastato, della superficie commerciale lorda di 136,17 mq (ricadente parte all'interno del mappale 285 e parte all'interno del mappale 288).

Per quanto concerne il mappale 289 per dimensioni, conformazione e posizione, occorre necessariamente ricomprenderlo nel Lotto 1, per poter rispettare i limiti imposti dalla normativa edilizio-urbanistica che per la zona in esame prevede che "*L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano*".

Il mapp. 289 ha una superficie di appena 2.192 mq, pertanto considerandolo singolarmente perderebbe le potenzialità edificatorie; mentre accorpandolo al confinante mapp. 288, della superficie di 7.014 mq e con il mapp. 285 della superficie di 17.695 mq, costituirebbero insieme complessivamente un lotto di ben 26.901 mq.

- ***Unità 4***: quota pari a 1000/1000 (intero) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 2.192**, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d8359878

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

LOTTO 2

- ***Unità 2:*** quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 287**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 25.444**, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Quesito 8.

I quattro beni risultano pignorati per la quota di 1/1 (intero) e per la vendita gli stessi possono costituire due lotti, distinti come di seguito:

LOTTO 1

- ***Unità 1:*** quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 285**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 17.695**, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

- ***Unità 3:*** quota pari a 1000/1000 (intero) unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al **F° 5 mapp. 288**, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Infine occorre ricomprendere nel LOTTO 1 anche un Fabbricato Agricolo esistente edificato con regolare concessione edilizia costituito da: deposito agricolo non ancora accatastato, posto sul fronte opposto all'ingresso all'abitazione (ricadente parte all'interno del mappale 285 e parte all'interno del mappale 288) avente una superficie commerciale lorda di 136,17 mq; altezza media di 3,25 m, con altezze variabili e decrescenti verso le pareti perimetrali.

- ***Unità 4:*** quota pari a 1000/1000 (intero) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 2.192,** reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

LOTTO 2

- ***Unità 2:*** quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 287**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 25.444**, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Considerate le caratteristiche dei beni immobili stimati, la disposizione e le caratteristiche dei terreni, la distribuzione degli ambienti dei fabbricati, la posizione,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

la consistenza, la situazione catastale, gli elementi strutturali e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si valuta economicamente più vantaggioso procedere alla vendita dei quattro cespiti riuniti in **due lotti distinti** e non si ritiene opportuno prevedere frazionamenti o divisioni dei vari immobili oggetto di pignoramento, così come già individuati.

Quesito 9.

E' stata accertata la condizione di disponibilità delle quattro unità oggetto di perizia e sono stati acquisiti agli atti i titoli legittimanti il possesso dei beni.

LOTTO 1

- ***Unità 1:*** quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 285**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 17.695**, reddito dominicale € 182,77 e reddito agrario € 77,68, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Il terreno e la porzione del locale deposito che ricade al suo interno, al momento del sopralluogo, risultavano a disposizione del Sig. [redacted] e privi di titoli opponibili, per cui l'unità immobiliare *(unità 1)* risulta immediatamente vendibile.

- ***Unità 3:*** quota pari a 1000/1000 (intero) unità immobiliare ad uso civile abitazione della tipologia "villa isolata nel lotto", censita dal N.C.E.U. al **F° 5 mapp. 288**, P. S1-T-1, Cat. A/7, z.c. 2, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale 628 mq, rendita catastale € 1.704,31; sita in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d835db878

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

a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

L'abitazione, il terreno circostante ad uso esclusivo e la porzione del locale deposito che ricade al suo interno, al momento del sopralluogo, risultavano a disposizione del Sig. [redacted] e privi di titoli opponibili, per cui l'unità immobiliare *(unità 3)* risulta immediatamente vendibile.

- ***Unità 4***: quota pari a 1000/1000 (intero) terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 2.192**, reddito dominicale € 22,64 e reddito agrario € 9,62, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava a disposizione del Sig. [redacted] e privo di titoli opponibili, per cui l'unità immobiliare *(unità 4)* risulta immediatamente vendibile.

LOTTO 2

- ***Unità 2***: quota pari a 1000/1000 (intero) del terreno censito al N.C.T. **F° 5 mapp. 287**, qualità vigneto, classe 1, superficie catast. di **mq. 25.444**, reddito dominicale € 262,81 e reddito agrario € 111,70, sito in Loc. Su Mattoni snc, fraz. di Donigala Fenughedu, Oristano, ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000 (intero).

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bll4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava a disposizione del Sig. [redacted] e privo di titoli opponibili, per cui l'unità immobiliare *(unità 2)* risulta immediatamente vendibile.

Quesito 10.

Nessuna osservazione da segnalare riguardo il presente quesito in quanto il caso non ricorre.

Quesito 11.

Tutti gli immobili oggetto di perizia non sono soggetti ai vincoli previsti dal presente quesito.

Mentre sono soggetti ai vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna (PAI) e dal "Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali" (P.S.F.F.).

Le unità immobiliari poste in loc. "*Su Mattoni*" a Donigala Fenughedu, Fraz. di Oristano, ricadono in Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizi", così come individuato dal vigente PUC del Comune di Oristano (art. 64 NTA del PUC come variata ai sensi della delibera C.C. n. 49 del 15.11.2012). Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art. 63 NTA del PUC ed i relativi richiami normativi. Tutti i mappali ricadono con percentuali differenti tra loro all'interno delle aree di salvaguardia idraulica (Studio PSFF); così come individuate dalla Tavola 9 (Carta delle misure di salvaguardia idraulica (Studio PSFF) – quadro Ovest scala 1:10.000) allegata allo Studio di Compatibilità Idraulica, art. 8. c.2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso a tutto il territorio comunale di Oristano; Revisione Febbraio 2016 allegata al PUC 2009 Oristano. In particolare le parti interessate da eventi di piena individuate all'interno dei mappali oggetto di perizia, sono state

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4cd110bb4e3ec5c0edd9d9d8350878

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

classificate appartenere alla Zona di pericolosità idraulica Hi3 di tipo elevato e rieadono nelle Aree Allagabili con Tr 100 anni.

L'area suddetta ricadc nell'area soggetta a vincolo idrogeologico perimetrate nel Piano Stralcio Fasce Fluviali, Sub Bacino 02 Tirso, come fascia B_100, o fascia di deflusso della piena con tempo di ritorno 100 anni. La fascia B_100 è individuata dalle aree con pericolosità idraulica Hi3, definite dal Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico: aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni.

L'area risulta inquadrata come Fascia B_100, ai fini del PSFF per cui per essa si dovrà applicare il regime vincolistico relativo al livello di pericolosità Hi3.

All'interno della Delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 20/06/2013 con la quale è stato adottato definitivamente il PSFF, è inoltre richiamato (art. 3, eomma 5) che varranuo le condizioni più restrittive tra il PAI e il PSFF, conseguentemente l'area in oggetto sarà assoggettata alla condizione di vincolo definita dal livello di pericolosità Hi3 di tipo elevato, e per essa è richiesta la redazione dello studio di compatibilità idraulica.

L'articolo 28 delle norme di attuazione del PAI disciplina le aree con pericolosità idraulica Hi3. L'articolo prevede che nelle aree di pericolosità idraulica elevata, oltre a tutti gli interventi già consentiti nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27, sono autorizzati:

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.

Data la specificità dell'intervento si riporta quanto indicato dal comma 4: nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110b4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;

b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti [23];

[23] Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.

e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";

g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della narmativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9dd835d878

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

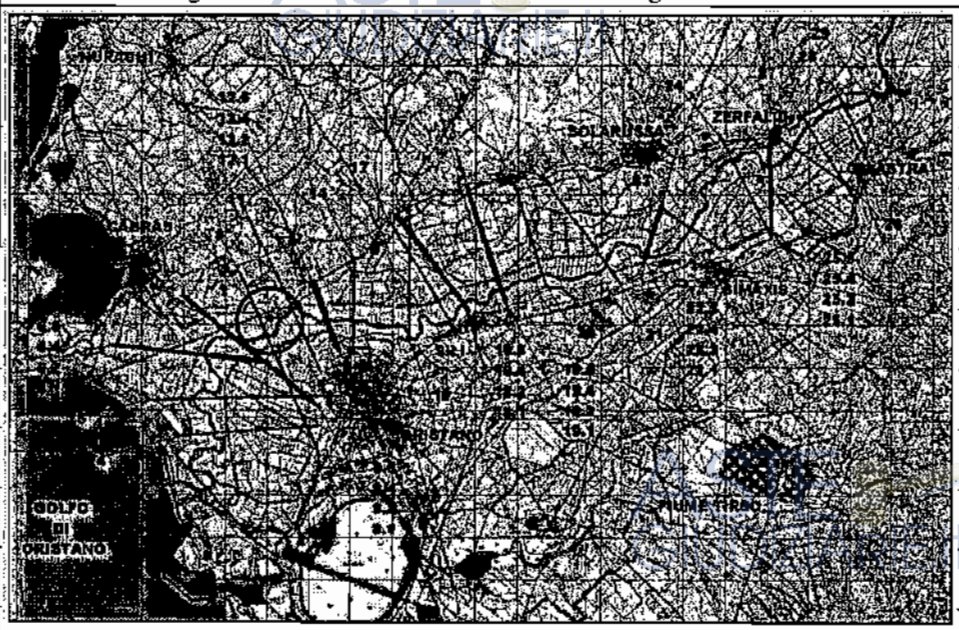
PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

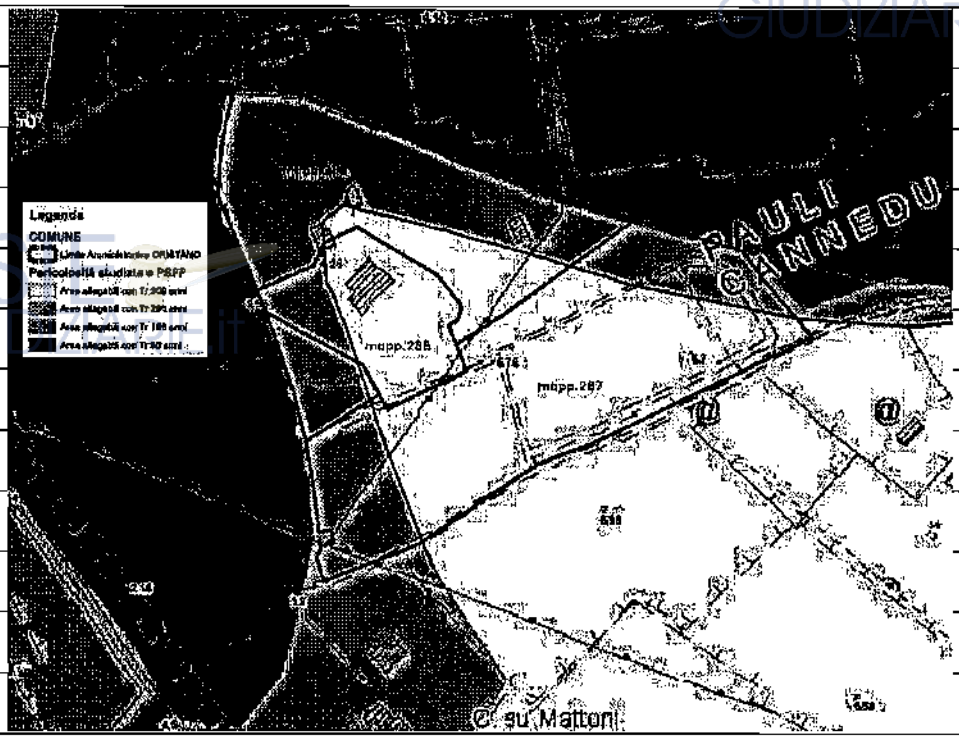
8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

Si riportano di seguito la tavola allegata al P.S.F.F. relativa alla zona oggetto di perizia e la tavola di dettaglio stralcio della Revisione Febbr. 2016 allegata al PUC 2009 Oristano



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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878



Quesito 12.

LOTTO 1 ***(costituito dalle Unità Immobiliari 1, 3 e 4)***

- ***Unità 1***: quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (**terreno edificabile - F.5 mapp. 285**); sito in Loc. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 17.695; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1/1.

Ubicazione, destinazione e conformità urbanistica

Il terreno è sito in località "*Su Mattoni*" snc, posizionato non distante dalla S.P. n. 4

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0ddd9d9d835d878

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

che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras, ha una destinazione "Attrezzature di Servizi". L'area su cui sorge l'immobile è ricompresa nella Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizi", così come classificata dal vigente PUC del Comune di Oristano e in essa possono essere edificati:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo; Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria; Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere; Servizi socio-sanitari e per l'assistenzo, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori; Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi; Impianti per attività culturali, sportive e ricreative; Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale; Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere; Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati; Usi assimilabili al precedenti;Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento.

Gli indici edilizi di riferimento per la zona sono i seguenti: potenzialità edificatoria dell'area, fornita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è pari a 4.00 mc/mq, cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, rapporto di copertura pari al 60% dell'intera superficie, altezza massima consentita pari a 20,00 m, distanza tra pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10.00 m. Distanza dal confine con la viabilità pubblica 5.00 m. Distanza dai confini laterali 5.00 m.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bb4e3ec5c0edd9d9d835fd878

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

e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Conformità edilizia

All'interno del mapp. 285 è presente una tettoia aperta a carattere precario con presenza di materiale edile di varia natura. Presso l'ufficio tecnico non risulta rilasciata alcuna autorizzazione; dall'esame della documentazione urbanistica agli atti, la tettoia non risulta assentita e pertanto non regolare.

Per essa si ritiene di dover valutare in circa € 10.000,00 i costi di rimozione e smaltimento dei materiali provenienti dalla demolizione e i vari ripristini necessari a riportare l'arca alla eondizione inizialc *ante-operam*; talc valore verrà detratto dalla valutazione del bene.

Inoltre occorre precisare che sempre all'interno del mapp. 285 ricade la porzione più rilevante del deposito agricolo (circa 106,00 mq sui totali 136,17 mq), realizzato in forza della C.E. n. 300/99 regolarmente rilasciata dal Comune di Oristano in data 28.12.1999). Il deposito agricolo non risulta accatastato. Come già detto per non ingenerare dubbi, ai fini della valutazione, tale fabbricato, risultando di fatto una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare 3, ai fini della stima sarà accorpato alle consistenze dell'abitazione.

Conformità catastale

Il terreno oggetto di perizia è stato identificato in mappa e catastalmente e la descrizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento. L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, nell'agro di Donigala Fenughedu, frazione di Oristano, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 ehe conduce a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

"*Gutturu Grullinu*", risulta confinante lateralmente con strada di accesso sterrata, a nord con canale consortile, posteriormente e lateralmente con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Caratteristiche sommarie

L'immobile è facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla S.S. 292 o dalle frazioni di Massama e Nuraxinieddu, dalla Strada Statale 131 o dalla Borgata Marina di Torre Grande. Ricade in zona centrale a carattere misto: residenziale, uffici, servizi e commerciale, a breve distanza si trovano i centri di Donigala Fenughedu, Solanas, Torre Grande e Oristano, per cui risultano facilmente raggiungibili scuole, ospedale, clinica, banche, ufficio postale, centri commerciali, servizi di prima necessità, market, uffici, ecc.. Il lotto su cui ricade il fabbricato è completamente definito; non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dell'immobile

Il terreno è sistemato, in parte dotato di viabilità interna e pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma irregolare all'incirca trapezoidale. I confini esterni sono definiti dai limiti di proprietà, costituiti in parte da muratura in blocchi di calcestruzzo e in parte da recinzioni metalliche perimetrali aventi altezze variabili; assenti sui lati interni confinanti con stessa proprietà [redacted] Risulta confinante in parte con canale consortile, con strada vicinale e con altre proprietà dello stesso Sig. [redacted]

L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale mediante un ingresso carrabile protetto da un cancello metallico. Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente ulivi, olivastri, palme, eucaliptus e alcuni pini.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 17.695.

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie complessiva:

- terreno **17.695 mq;**

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

Valutazione del valore dell'immobile

Il terreno oggetto di perizia per una consistente quota della sua superficie ricade all'interno delle aree di salvaguardia idraulica (Studio PSFF); così come individuate dalla Tavola 9 (Carta delle misure di salvaguardia idraulica (Studio PSFF) – quadro Ovest scala 1:10.000) allegata allo Studio di Compatibilità Idraulica, art. 8. c.2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso a tutto il territorio comunale di Oristano; Revisione Febbraio 2016 allegata al PUC 2009 Oristano.

Pertanto, una porzione del mappale oggetto di perizia risulta interessata da eventi di piena e classificata dal Piano come Zona di pericolosità idraulica Hi3 di tipo elevato e ricade nelle Aree Allagabili con Tr 100 anni.

Dalla sovrapposizione della carta dello Studio P.S.F.F. per la zona di riferimento con la relativa mappa catastale, si è potuto risalire alle porzioni di superficie del terreno che risultano ricomprese nella fascia Hi3 classificate come aree allagabili con un tempo di ritorno di 100 anni per le quali valgono le limitazioni richiamate precedentemente. Dall'esame delle reciproche aree, per il mappale in oggetto, risultano i seguenti valori:

- 4.330,00 mq circa in zona priva di vincolo idraulico;
- 13.365,00 mq circa in zona Hi3 (vincolo idraulico aree di pericolosità idraulica

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

elevata);

Occorre prevedere una valutazione differente per le due zone che tenga conto delle limitazioni imposte dal P.S.F.F.. Per le superfici ricadenti in zona priva di vincolo idraulico si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **1,00**; mentre per le superfici ricadenti in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata) si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **0,75**. La presenza del vincolo Hi3 determina, per le aree soggette, alcuni importanti condizionamenti sulle scelte tecniche, sull'ubicazione e sulle tipologie edilizie.

Ai fini della stima il terreno di cui si tratta, come detto, sintetieamente comprende:

- 4.330,00 mq circa, in zona priva di vincolo idraulico;
- 13.365,00 mq circa, in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata);

Si precisa che nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la qualità e classe, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che essi possiedono. Il loro valore deriva dalla suscettività di trasformazionc edificatoria.

A parità di tutti gli altri elementi, il fattore discriminante per la determinazione del valore di mercato di un terreno, si basa, essenzialmente, sugli indici fondiari, sulla volumetria che è eonsentito realizzare e la destinazione d'uso prevista.

Si utilizzerà, pertanto, il metodo del "*valore di trasformazione*": tale metodologia consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di esscre trasformato (area edificabile) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di neecssari alla trasformazione stessa. L'ipotesi su cui si basa la metodologia è quella per cui il valore di mercato di un benc

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bf4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari

Nel caso in esame le transazioni immobiliari su immobili simili e per la zona in esame non sono così frequenti da consentire un campione di dati di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si applicherà il metodo del "valore di trasformazione" (Vt), e la seguente formula di calcolo:

$$Vt = [Vm-(Kc+Op+Oc+Of+P)]/(1+r)^n$$

Al fine di stabilire i valori di mercato, prezzi e costi di cui sopra è stata condotta un'indagine assunta nel mercato locale, effettuata presso operatori del settore commerciale ed immobiliare, varie agenzie immobiliari (anche mediante ricerca su siti web specializzati), previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da valutazioni eseguite per la zona di riferimento del Comune di Oristano, in base alla tipologia e consistenza, effettuando una comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche similari, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale.

Determinazione dei ricavi (Vm)

Si procede alla valutazione del terreno edificabile in oggetto, con destinazione: ***G1_1 – Attrezzature di servizio***.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4(d110b14e3ec5c0edd09d835b878

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

La superficie catastale del terreno edificabile è di **17.695 mq**.

Considerando la potenzialità edificatoria in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Oristano come in precedenza esposto, detratta la superficie destinata alle dotazioni territoriali (standards urbanistici) pari al 10% cioè 1.769,50 mq, ne consegue l'edificabilità di **15.925,50 mq** del terreno in oggetto, cui corrisponde una superficie utile massima eon destinazione commerciale, uffici, servizi, ecc. pari a **9.555,30 mq**, così determinata sulla base dell'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,60 mq/mq.

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili con destinazione mista commerciale, uffici e attrezzature di servizio con riferimento alla data odierna è pertanto pari a **€ 24.127.132,50**, alla luce dei seguenti valori unitari:

- commerciale e attrezzature: Vm= 2.800,00/mq
- uffici e direzionale: Vm= 2.250,00/mq

Tali valori sono stati stimati per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base di indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari e consultazione di varie fonti nonché bollettini di settore.

Le varie componenti di calcolo sono state ottenute mediante l'utilizzo di un apposito foglio di calcolo; in particolare per i ricavi sono stati riportati i prezzi di vendita unitari e complessivi di ciascuna porzione del fabbricato commerciale, direzionale, uffici, attrezzature di servizio, in base alle volumetrie e alle superfici realizzabili.

Non potendo prevedere le effettive percentuali di realizzazione, si è ipotizzato di suddividere ragionevolmente le destinazioni d'uso al 50% tra commerciale/attrezzature di servizio e uffici/direzionale.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd969d835d878

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

Determinazione del costo tecnico di costruzione (Kc):

I costi ordinari di costruzione, per interventi similari a quello ipotizzato, sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni e in base a conoscenza diretta in:

- 1.500,00 euro/mq di fabbricato commerciale, edificabile fuori terra;
- 1.200,00 euro/mq di fabbrieato destinato ad uffici, edificabile fuori terra.

I costi ordinari per le sistemazioni esterne sono stati stimati pari a 50,00 €/mq per i parcheggi pubblici e pari a 35,00 €/mq per le aree a verde e restanti urbanizzazioni, ottenendo pertanto il seguente valore di costo complessivo: **Kc = 13.211.087,00 euro**

Determinazione dei costi accessori, prestazioni professionali (Op):

Tali costi rappresentano tutti gli oneri tecnici e accessori quali gli onorari di: progettisti, coordinatore della sicurezza, direttore dei lavori, collaudatore, staff addetto alla vendita, consulente legale. Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare in ragione di circa l'8,00 % di Kc, e pertanto si ottiene quanto segue: **Op = 1.056.886,96 euro**.

Determinazione costi per oneri concessori (Oc):

Per la determinazione di (Oc) si è fatto riferimento a quanto disposto in merito dal Comune di Oristano ed in particolare:

- Contributo sul costo di costruzione (Commerciale) = 689,70 €/mq × 0,80 × Scc commerciale

dove Scc commerciale = [Su + 0,60 × (Su/2)] × 6%

- Contributo sul costo di costruzione (Direzionale) = 819,19 €/mq × 0,90 × Scc uffici/direzionale

dove Scc uffici/direzionale= [Su + 0,60 × (Su/2)] × 8%

- Oneri Urbanizzazione Primaria= 29,00 €/mq × Su;

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

- Oneri Urbanizzazione Secondaria= 42,50 €/mq × Su;

e pertanto si ottiene quanto segue: **Oc = Ou+Cc= 1.282.920,38 euro**.

Determinazione costi per oneri finanziari (Of):

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare; il coefficiente viene assunto in ragione dell'**8,00%** dei pagamenti previsti (Ktc + Oc + Op).

Determinazione del profitto del promotore (P):

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15 % del valore di mercato (Vm), è previsto nel caso in esame il profitto lordo (P) qui indicato: **P = 3.619.069,88 euro**.

Determinazione del fattore di anticipazione (1+ r) ^{n}

r) - Il saggio di sconto Io si assume pari al 2,50 %, sulla base del Rendimento dei Titoli di Stato Italiani a giugno 2017. Il saggio di sconto tiene conto del rischio dell'investimento.

n) - Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 6 anni, in considerazione di una durata media dell'iter concessorio e della notevole volumetria ipotizzata da realizzarsi.

Dall'applicazione del modello di stima consegue un valore di mercato del terreno in questione pari a € 3.200.945,47. Considerando un valore arrotondato di **€ 3.200.000,00** si ottiene per il terreno il corrispondente valore di 180,84 €/mq; arrotondato a **180,00 €/mq**. L'incidenza percentuale sul valore dei fabbricati edificabili risulta essere pari a **13,26%**; tale incidenza appare ordinaria per la zona in questione (generalmente 10%-30%), così come congruo appare il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti di settore.

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d8358d878

Il valore così stimato alla data odierna rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni liberamente edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e caratterizzati da una destinazione urbanistica mista commerciale, direzionale, uffici e attrezzature di servizio.

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, confrontando i risultati ottenuti per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, il sottoscritto tecnico esperto stimatore ritiene che, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale, con riferimento all'attualità; il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, possa essere quantificato nel seguente modo:

- Terreno edificabile in zona G1_1 **180,00 €/mq**;

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori della fascia di valori precedentemente definita; inoltre le consistenze del cespite, possono rispondere alle richieste medie di mercato in relazione alle potenzialità dell'intervento e dell'investimento previsti.

Il giudizio di stima di seguito indicato tiene conto di quanto sopra esposto, nulla escluso; per una migliore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione grafica e fotografica allegata al fascicolo della perizia.

Il terreno oggetto di valutazione presenta una **superficie fondiaria edificabile** di **15.925,50 mq** con una **volumetria massima edificabile** pari a **63.702,00 mc**.

L'ubicazione risulta periferica rispetto al centro urbano di Oristano, nell'agro della Frazione di Donigala Fenughedu. Il bene risulta disponibile alla procedura e non risulta vincolato da servitù o da altri diritti reali, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; ha tutte le condizioni necessarie per il pieno utilizzo.

L'immobile viene stimato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d0d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso l'applicazione del metodo del "*valore di trasformazione*", valore che tiene poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. A tal fine è stata condotta un'indagine nel mercato immobiliare locale, per fabbricati di caratteristiche simili e sono stati estrapolati i relativi valori. E' stata infine consultata anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferita alla tipologia ed a zone similari alla zona di riferimento.

Il valore unitario, col metodo sintetico, viene applicato alla superficie convenzionale commerciale ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di virtualizzazione.

In questo caso occorre tenere conto che parte del bene è soggetto ai vincoli idrogeologici previsti dal P.S.F.F. e dalle tavole allegate al PUC.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da proporre a base della vendita giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo, stimabile intorno al 10%, per tenere conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e delle normali limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

- dei tempi di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

Consistenza e stima

Vengono di seguito riepilogate le consistenze relative all'immobile oggetto di perizia.

CONSISTENZE						
Tipologia	**Qualità**	**Classe**	**Numero**	**Superficie catastale [mq]**	**Coeff. virt.**	**Superf. commerc. [mq]**
Terreno in zona G1 E1 porzione con assenza di vincolo idraulico	vigneto	1	1	4.330,00	1,00	4.330,00
Terreno in zona G1 E1 porzione con vincolo idraulico Zona Hi3	vigneto	1	1	13.365,00	0,75	10.023,75
				consistenza complessiva	Totale	14.353,75

Tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della disposizione e forma, della consistenza, delle dimensioni e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile di pertinenza in un unico lotto (all'interno del Lotto 1 costituito anche dall'unità 3 e dall'unità 4) e quindi non prevedere frazionamenti o divisioni.

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter stimare (tenuto conto dello stato dell'immobile) un valore di mercato unitario a metro quadrato pari a **€ 180,00**, e conseguentemente, considerando una riduzione d'asta del 10%, il valore unitario applicato a metro quadrato risulta pari ad **€ 162,00**, dal valore così ottenuto occorre

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd969d835fd878

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

sottrarre gli oneri stimati per la rimozione della tettoia non autorizzata e del materiale edile presenti sul terreno, per cui si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto, ai fini della vendita giudiziaria, un valore a base d'asta di **€ 2.315.000,00**; il tutto derivante da quanto riportato nel seguente schema:

TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA E STIMA	
Unità immobiliare	stima in €
Unità Immobiliare 1 – Terreno edificabile – Zona G1 f1 – Attrezzature di servizio Loc. Su Mattoni snc - Oristano F. 5, mappale 285	2.583.675,00
SOMMANO	2.583.675,00
VALORE DI MERCATO	2.583.675,00
riduzione per asta (-10%)	- 258.367,50
detrazione oneri per: rimozione tettoia e materiali edili di varia natura (a stima)	- 10.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	2.315.307,50

- Valore dell'immobile

  arrotondato ad € 2.315.000,00

  (euro duemilionitrecentoquindicimila/00)

- Valore della quota dell'immobile intestata all'esecutato [redacted]

  quota (1/1) pari ad **€ 2.315.000,00 x 1/1 = € 2.315.000,00**

  (Diconsi euro duemilionitrecentoquindicimila/00)

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd10bbf4e3ec3c0edd9d9d835d878

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori del valore che ha definito la stima.

In conclusione si stima il valore venale della porzione di terreno considerato con destinazione ***G1_1 – Attrezzature di servizio*** in:

V terreno = 2.315.000,00 euro.

Si precisa che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10 % da quello peritato.

Infine, tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della localizzazione, della esposizione, della consistenza, delle dimensioni e forme, delle caratteristiche produttive e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile (*terreno edificabile in Zona G1_1* - ***unità 1***) non prevedendo frazionamenti o divisioni e accorpandolo con le unità immobiliari 3 e 4 all'interno del Lotto 1.

- ***Unità 3:*** quota pari a 1/1 (intero) di una casa ad uso civile abitazione, isolata nel lotto "villa", distribuita su tre livelli a piano interrato, piano terra e piano primo, distinta dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288; sita nell'agro di Donigala Fenughedu, Fraz. di Oristano, in località "*Su Mattoni*" snc, con accesso da strada vicinale, che si dirama da altra strada vicinale denominata "*Gutturu Grullinu*", la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Inoltre è presente anche un locale deposito prodotti ed attrezzature agricole regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999, ma che risulta non ancora accatastato.

Ubicazione, destinazione e conformità urbanistica

L'abitazione e le sue pertinenze sono site in località "*Su Mattoni*" snc, posizionate non distanti dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras, hanno una destinazione d'uso rispettivamente di tipo residenziale e di deposito, entrambi conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale. L'area su cui sorge l'immobile è ricompresa nella Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizio", così come classificata dal vigente PUC del Comune di Oristano e in essa possono essere edificati:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo; Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria; Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere; Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori; Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi; Impianti per attività culturali, sportive e ricreative; Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale; Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere; Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati; Usi assimilabili al precedenti;Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento.

Gli indici edilizi di riferimento per la zona sono i seguenti: potenzialità edificatoria dell'area, fornita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è pari a 4.00 mc/mq, cessioni per standard pari

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, rapporto di copertura pari al 60% dell'intera superficie, altezza massima consentita pari a 20,00 m, distanza tra pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10.00 m. Distanza dal confine con la viabilità pubblica 5.00 m. Distanza dai confini laterali 5.00 m.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Conformità edilizia

L'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano, risulta regolarmente edificato con le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1/86 del 03.01.1986;
- Pratica di Condono Edilizio presentata in data 31.12.1986 (non completata per la quale non risulta essere mai stata rilasciata concessione edilizia);
- Concessione Edilizia n. 232/87 del 31.08.1987 (variante in corso d'opera);
- Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999 (deposito);

Non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità;

Dall'esame della documentazione urbanistica agli atti, le volumetrie edificate risultano regolari e conformi alle vigenti norme in materia edilizio-urbanistica.

Sono state riscontrate alcune difformità in riferimento alla diversa distribuzione interna e destinazione d'uso degli ambienti al P.S.1.; nonché alla chiusura di parte della veranda coperta a P.T (veranda laterale), ciò rispetto a quanto riportato in progetto ed in planimetria catastale, per le quali non risulta presentata alcuna

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d8358878

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

domanda di autorizzazione o variante. Si ritiene di dover calcolare il costo dell'eventuale sanatoria in circa **€ 6.000,00**; tale valore verrà detratto dalla valutazione del bene.

Per quanto riguarda la chiusura della veranda, in alternativa si potrà sempre prevedere la rimozione e smaltimento delle vetrate, mnonché i relativi ripristini; la valutazione tiene comunque conto esclusivamente della veranda coperta, come prevista in progetto priva di vetrate.

Le variazioni nella veranda a P.T. comportano aumento di volumetria; per cui si rende neeessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità (SCIA per opere già realizzate in assenza di titolo comunque sanabili) che comporta l'applicazione di una sanzione minima pari ad € 500,00 come da L.R. n. 8 del 23/04/2015; oltre le spese tecniche di € 1.300,00 per redazione SCIA ed € 1.700,00 per aggiornamento catastale e nuovo accatastamento. Per un totale complessivo di circa **€ 3.500,00**.

Conformità catastale

L'immobile oggetto di perizia è stato identificato catastalmente e la descrizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento (a meno del fatto che il locale deposito agricolo, pertinenza dell'abitazione, posto tra il mapp. 285 e il mapp. 288, non risulta ancora accatastato al N.C.E.U. –).

L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale "*Gutturu Grullinu*", risulta isolata nel lotto, confinante anteriormente con strada di accesso sterrata, posteriormente e lateralmente con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4cd110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Caratteristiche sommarie

L'immobile è facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla S.S. 292 o dalle frazioni di Massama e Nuraxinieddu, dalla Strada Statale 131 o dalla Borgata Marina di Torre Grande. Rieade in zona centrale a carattere misto: residenziale, uffici, servizi e commerciale, a breve distanza si trovano i centri di Donigala Fenughedu, Solanas, Torre Grande e Oristano, per cui risultano facilmente raggiungibili scuole, ospedale, clinica, banche, ufficio postale, centri commerciali, servizi di prima necessità, market, uffici, ecc.. Il lotto su cui ricade il fabbricato è completamente definito; non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dell'immobile

Abitazione

La villa è completamente nltimata, esternamente si presenta intonacata e tinteggiata, necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, di entità non rilevante; gli infissi esterni sono realizzati in legno con doppi vetri, completi di portelloni in legno di tipo pesante; la veranda al P.T. sul prospetto posteriore risulta regolare, mentre quella al P.T. posta sul prospetto laterale (lato camino/forno) è da regolarizzare a causa della presenza delle chiusure vetrate.

Ha una superficie lorda complessiva di 747,40 mq oltre le pertinenze, le verande e i balconi, (313,63 mq - piano scantinato), (308,33 mq - piano terra) e (125,44 mq - piano primo), nel suo complesso risulta composta da:

- piano scantinato: locali di sgombero (313,63 mq).
- piano terra: abitazione (308,33 mq), veranda coperta posteriore (90,80 mq). veranda coperta laterale (52,05 mq).
- piano terra: area cortilizia e giardino circostante ad uso esclusivo (6.750,00 mq).

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

- piano primo: abitazione (125,44 mq), balcone posteriore 1 (9,80 mq), balcone posteriore 2 (8,10 mq) e balcone anteriore/laterale (10,60 mq).

L'altezza utile è di 2,80 m al piano scantinato interrato, di 2,80 m al piano terra e di 2,70 m (media) al piano primo mansardato, con altezze variabili e decrescenti verso le pareti perimetrali.

Il piano terra ed il piano primo sono posti in collegamento tramite il soppalco con una scala in c.c.a. avente gradini rivestiti in legno, posta nel soggiorno a piano terra. L'accesso avviene sul fronte dell'area parcheggio interna, giungendo dal vialetto principale interno collegato con la strada pubblica ed è custodito con portoncino principale in legno di tipo robusto.

L'abitazione in oggetto risulta avere un ottimo grado di finiture, pavimenti in cotto (p. scantinato), in pietra naturale (p. terra e p. primo), rivestimenti in maiolica di 1° scelta, soglie e davanzali in *trachite*, infissi interni in legno, porte-finestre e finestre in legno, impianti idrico-fognario ed elcttrico funzionanti (impianto elettrico da verificare ed eventualmente in parte da revisionare). L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa. Sono presenti due camini a legna interni e un camino/forno nella veranda laterale al piano terra; un camino a legna nel piano scantinato e un camino a legna nel locale deposito. E' presente anche l'impianto di allarme antintrusione. Il tutto avente un buon grado di conservazione e manutenzione. L'abitazione risulta composta da: due ambienti di soggiorno (taverna), cucina, due ripostigli, due corridoi, un ripostiglio-archivio, una lavanderia w.c., garage, disimpegni, locale centrale termica, studio, cortile interno (Piano Scantinato); ingresso, disimpegno, dispensa, cucina, due sale da pranzo, due ambienti di soggiorno, due disimpegni, tre bagni, due camere, veranda coperta posteriore e veranda coperta laterale (Piano Terra); soppalco, tre disimpegni, due

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ac5c0edd9d9d835d878

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

camere, due bagni, un balcone anteriore/laterale e due balconi posteriori (Piano Primo); il tutto confinante con stessa proprietà privata. Si accede all'abitazione al piano terra percorrendo un vialetto di ingresso pedonale dal piazzale antistante. I vari piani sono posti in collegamento tra loro tramite una scala interna. Il piano terra e il piano interrato sono accessibili direttamente dall'esterno anche da altri ingressi. Fondazioni in cemento armato, plinti di irrigidimento e muri piano seminterrato, in cemento armato; in particolare, nel piano interrato è stato realizzato un cavedio perimetrale che evita fenomeni di risalita di umidità e permette la circolazione d'aria. La struttura portante è di tipo misto costituita da pilastri e travi in cemento armato e muratura perimetrale in blocchi cementizi unigranulari del tipo cemento-pomice dello spessore di 30 cm e fodera in laterizi forati da 8 cm, tramezzatura in mattoni di laterizio dello spessore finito di 10-12 cm; solai di interpiano in laterocemento del tipo misto con travetti in c.c.a. e pignatte, copertura inclinata, con finte travi in legno (effetto rustico) su solaio in laterocemento, con strato di coibente, impermeabilizzazione, manto di tegole curve (coppo sardo). I confini sono definiti dai muri e dalle recinzioni posizionati lungo il perimetro del lotto.

Locale Deposito

Il locale deposito risulta completamente ultimato, esternamente ed internamente si presenta intonacato e tinteggiato, non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria; è un locale aperto privo di infissi. All'interno in posizione centrale è stato realizzato un ampio camino a legna.

Ha una superficie lorda complessiva di 136,17 mq, nel suo complesso risulta composto da:

- piano terra: locale deposito (136,17 mq). superficie utile 128,52 mq

L'altezza utile è 3,25 m (media), con altezze variabili e decrescenti verso i lati corti

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3cc5c0edd9d9d8351878

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

aperti.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente, centralmente è stato realizzato un camino a legna non previsto in progetto; una porzione (lato anteriore) viene utilizzata saltuariamente come posto auto coperto.

Le strutture portanti di fondazione sono di tipo continuo e con l'inserimento di plinti di irrigidimento, entrambi in calcestruzzo cementizio armato, collegate tra loro tramite un cordolo di fondazione. La struttura portante in elevazione è costituita da pilastri in mattoni del tipo doppio UNI e da travi in legno a sostegno della travatura secondaria, sottostante la copertura. La copertura copertura inclinata a doppia falda, realizzata con travi in legno *"a vista"* è costituita da un tavolato in legno, strato impermeabilizzante in guaina bituminosa dello spessore di mm 3 e manto finale di copertura, realizzato con tegole curve del tipo "*coppo sardo*". Le tamponature sono eseguite in blocchi di calcestruzzo unigranulare, intonacate su entrambi le pareti con intonaci del tipo rustico e tinteggiate. I pavimenti sebbene previsti del tipo in gres ad alta resistenza all'usura, non sono ancora stati posati e attualmente il fondo è costituito da battuto di cls. Anche in questo caso i confini sono definiti dai muri e dalle recinzioni posizionati lungo il perimetro del lotto.

Valutazione del valore dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della perizia ricade nell'agro a nord di Oristano, in zona periferica ricompresa nella Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizio", così come classificata dal vigente PUC del Comune di Oristano, che presenta a breve distanza buona disponibilità di servizi di interesse comune ed attrezzature collettive; la viabilità è buona. Tenuto conto della zona in cui ricade, del tipo di finiture, delle caratteristiche costruttive, di conservazione e di consistenza si ritiene che l'immobile in esame abbia comunque un buon grado di commerciabilità.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835fd878

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

Ai fini della stima l'immobile di cui si tratta sinteticamente comprende:

- Piano Scantinato – abitazione residenziale (Unità 3): locali di sgombero (313,63 mq lordi).
- Piano Terra – abitazione residenziale (Unità 3): abitazione (308,33 mq lordi), veranda coperta posteriore (90,80 mq lordi) e veranda coperta laterale (52,05 mq lordi); area cortilizia e giardino (6.750,00 mq).
- Piano Primo Mansardato – abitazione residenziale (Unità 3): abitazione (125,44 mq lordi), n. 3 balconi (18,70 mq lordi).

Inoltre

- Piano Terra – deposito agricolo (realizzato parte sull'unità 1 e parte sull'unità 3): (136,17 mq lordi).

Da un'indagine assunta nel mercato locale, effettuata presso operatori del settore commerciale ed immobiliare, previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari foruita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da valutazioni eseguite per zone similari alla zona di riferimento del Comune di Oristano, in base alla tipologia e consistenza, effettuando una comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche similari, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoseenze e sulla propria esperienza professionale, si può stimare il più probabile valore di mercato attuale nel seguente modo:

- Villa isolata nel lotto (P. S1-T-1) tra 2.500,00 e 3.500,00 €/mq;

L'unità immobiliare presenta specifiche condizioni di peculiarità per tipologia, qualità delle finitnre e consistenza.

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori della fascia di valori precedentemente definita; inoltre occorre precisare ehe le consistenze del cespite possono rispondere a specifiche

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd909d835d878

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

richieste che si collocano ben oltre le medie di mereato.

Il giudizio di stima di seguito indicato tiene conto di quanto sopra esposto, nulla escluso, per una migliore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione grafica e fotografica allegata al fascicolo della perizia.

L'ubicazione risulta periferica rispetto al centro urbano di Oristano (agro frazione di Donigala Fenughedu). L'immobile risulta disponibile alla procedura e non risulta vincolato da servitù o da altri diritti reali, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; ha tutte le condizioni necessarie per il pieno utilizzo.

Occorre però presentare una pratica SCIA al Comune di Oristano per conseguire la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'attuale distribuzione interna.

In base a quanto accertato dall'esame degli atti, nulla si può dire riguardo alle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, pertanto tutti gli oneri necessari per ottenere la regolarizzazione ed il rilascio di quanto suindieato saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, di ciò si è tenuto conto nella formulazione del prezzo.

L'immobile viene stimato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con eriterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene poi conto di tutte le caratteristiehe intrinseche ed estrinseehe del cespite in oggetto. A tal fine è stata condotta un'indagine nel mercato immobiliare locale, per fabbricati di caratteristiche simili e sono stati estrapolati i relativi valori. E' stata infine consultata anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferita alla tipologia ed a zone similari alla zona di riferimento.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bd4e3ec5c0edd9d9d835fd878

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

Il valore unitario, con il metodo sintetico, viene applicato alla superficie convenzionale commerciale ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di virtualizzazione.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da proporre a base della vendita giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo, stimabile intorno al 10%, per tenere conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e delle normali limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- dei tempi di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

Vengono infine detratti gli oneri (amministrativi e tecnici, compresi progetto, verifiche urbanistiche e le sanzioni) stimati per la sanatoria urbanistica e catastale del cespite;

Consistenza e stima

Vengono di seguito riepilogate le consistenze relative all'immobile oggetto di perizia.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

CONSISTENZE						
Tipologia	Piano	Altezza [m]	Numero	Superficie reale [mq]	Coeff. virt.	Superf. commerc. [mq]
Abitazione scantinato	Interrato	2,80	1	313,63	0,65	203,87
Abitazione	Terra	2,80	1	308,33	1,00	308,33
Verande coperte	Terra	2,80	2	142,85	0,35	50,00
Area cortilizia e giardino	Terra	---	1	6.700,00	0,10	670,00
Abitazione	Primo	2,70	1	125,44	1,00	125,44
Balconi	Primo	---	3	28,50	0,25	7,13
Deposito	Terra	3,25	1	136,17	0,20	27,23
				consistenza complessiva	Totale	1.392,00

Tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della distribuzione degli ambienti, della consistenza, delle dimensioni e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile di pertinenza in un unico lotto (all'interno del Lotto 1 costituito anche dall'unità 1 e dall'unità 4) e quindi non prevedere frazionamenti o divisioni.

La valutazione tiene conto delle potenzialità edificatorie dell'area circostante l'abitazione, a suo uso esclusivo ed attualmente destinata ad area cortilizia, viabilità interna e giardino. Applicando i nuovi parametri edificatori e urbanistici previsti per la zona di riferimento (Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizio"):

- *Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;*
- *Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale;*

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4[illegible]

- *Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;*
- *Altezza massima pari a m 20,00;*
- *Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;*
- *Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;*
- *Distanza dai confini laterali m 5,00.*

La potenzialità edificatoria residua stimata per il mapp. 288 risulta pari a circa **26.450,00 mc.**

TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA E STIMA	
Unità immobiliare	stima in €
Unità Immobiliare 3 – Abitazione, Locale Deposito Agricolo e Area Cortilizia / Giardino Loc. Su Mattoni snc (P.S1-P.T-P.1) - Oristano N.C.E.U. F° 5 mapp. 288	**4.176.000,00**
SOMMANO	**4.176.000,00**
VALORE DI MERCATO	**4.176.000,00**
riduzione per asta (-10%)	**- 417.600,00**
detrazione oneri per: sanatoria urbanistica e catastale e nuovo accatastamento deposito (a stima)	**- 9.500,00**
VALORE A BASE D'ASTA	**3.748.900,00**

- Valore dell'immobile

arrotondato ad € 3.750.000,00 *(euro tremilionisettecentocinquantamila/00)*

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9dd835d878

- Valore della quota dell'immobile intestata all'esecutato [redacted]

quota (1/1) pari ad **€ 3.750.000,00 x 1/1 = € 3.750.000,00**

(Diconsi euro tremilionisettecentocinquantamila/00)

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter stimare (tenuto conto dello stato dell'immobile) un valore di mercato unitario a metro quadrato pari a **€ 3.000,00**, e conseguentemente, eonsiderando una riduzione d'asta del 10%, il valore unitario applicato a metro quadrato risulta pari ad **€ 2.700,00**, dal valore così ottenuto occorre sottrarre gli oneri stimati per la regolarizzazione edilizia, per cui si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto, ai fini della vendita giudiziaria, un valore a base d'asta di **€ 3.750.000,00**; il tutto derivante da quanto riportato nel precedente schema:

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano eoneorrere ad influenzare il prezzo al di fuori del valore che ha definito la stima.

Tenuto eonto delle caratteristiche del bene stimato, della distribuzione degli ambienti, della consistenza, delle dimensioni e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economieamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile (*abitazione, locale deposito agricolo e area cortilizia/giardino - unità 3*) non prevedendo frazionamenti o divisioni e accorpandolo con le unità immobiliari 1 e 4 all'interno del Lotto 1.

- ***Unità 4:*** quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistieo del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (**terreno edifieabile - F.5 mapp. 289**); sito in Loc. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie eatastale di mq. 2.192; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted]

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9d99d9358878

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

[redacted] per la quota di 1/1.

Ubicazione, destinazione e conformità urbanistica

Il terreno è sito in località "*Su Mattoni*" snc, posizionato non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras, ha una destinazione "Attrezzature di Servizi". L'arca su cui sorge l'immobile è ricompresa nella Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizi", così come classificata dal vigente PUC del Comune di Oristano e in essa possono essere edificati:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo; Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria; Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere; Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori; Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi; Impianti per attività culturali, sportive e ricreative; Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale; Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere; Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati; Usi assimilabili al precedenti;Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento.

Gli indici edilizi di riferimento per la zona sono i seguenti: potenzialità edificatoria dell'area, fornita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è pari a 4.00 mc/mq, cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, rapporto di copertura pari al 60% dell'intera superficie, altezza massima consentita pari a 20,00 m, distanza tra pareti di edifici antistanti non

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4(d110bl4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10.00 m. Distanza dal confine con la viabilità pubblica 5.00 m. Distanza dai confini laterali 5.00 m.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Conformità catastale

Il terreno oggetto di perizia è stato identificato in mappa e catastalmente e la descrizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento. L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, nell'agro di Donigala Fenughedu, frazione di Oristano, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale "*Gutturu Grullinu*". Risulta confinante frontalmente, sul lato lungo, con strada di accesso sterrata, posteriormente e lateralmente con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Caratteristiche sommarie

L'immobile è facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla S.S. 292 o dalle frazioni di Massama e Nuraxinieddu, dalla Strada Statale 131 o dalla Borgata Marina di Torre Grande. Ricade in zona centrale a carattere misto: residenziale, uffici, servizi e commerciale, a breve distanza si trovano i centri di Donigala Fenughedu, Solanas, Torre Grande e Oristano, per cui risultano facilmente raggiungibili scuole, ospedale, clinica, banche, ufficio postale, centri commerciali, servizi di prima necessità, market, uffici, ecc.. Il lotto su cui ricade il fabbricato è completamente definito; non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Descrizione dell'immobile

Il terreno è sistemato, in parte dotato di viabilità interna e pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma quasi regolare all'incirca rettangolare. I confini esterni sono definiti dai limiti di proprietà, costituiti in parte da muratura in blocchi di calcestruzzo e in parte da recinzioni metalliche perimetrali aventi altezze variabili; assenti sui lati interni confinanti con stessa proprietà [redacted] Risulta confinante con strada vicinale e con altre proprietà dello stesso Sig. [redacted]

L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale mediante un ingresso carrabile protetto da un cancello metallico. Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente palme, ulivi, olivastri, eucaliptus, ecc.

Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 2.192.

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie complessiva:

- terreno **2.192 mq**;

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

Valutazione del valore dell'immobile

Il terreno oggetto di perizia per quasi la totalità della sua superficie ricade all'interno delle aree di salvaguardia idraulica (Studio PSFF); così come individuate dalla Tavola 9 (Carta delle misure di salvaguardia idraulica (Studio PSFF) – quadro Ovest scala 1:10.000) allegata allo Studio di Compatibilità Idraulica, art. 8. c.2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso a tutto il territorio comunale di Oristano; Revisione Febbraio 2016 allegata al PUC 2009 Oristano.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0ed09d9d835d878

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

Pertanto, una porzione del mappale oggetto di perizia risulta interessata da eventi di piena e classificata dal Piano come Zona di pericolosità idraulica Hi3 di tipo elevato e ricadc nelle Aree Allagabili con Tr 100 anni.

Dalla sovrapposizione della carta dello Studio P.S.F.F. per la zona di riferimento eon la relativa mappa catastale, si é potuto risalire alle porzioni di superficie del terreno che risultano ricomprese nella fascia Hi3 classificate come aree allagabili con un tempo di ritorno di 100 anni per le quali valgono le limitazioni richiamate precedentemente. Dall'esame delle reciproche aree, per il mappale in oggetto, risultano i seguenti valori:

- 73,00 mq circa in zona priva di vincolo idraulico;
- 2.119,00 mq circa in zona Hi3 (vincolo idraulico aree di pericolosità idraulica elevata);

Oceorre prevedere una valutazione differente per le due zone che tenga conto dclle limitazioni imposte dal P.S.F.F.. Per le superfici ricadenti in zona priva di vincolo idraulico si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **1,00**; mentre per le superfici ricadenti in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata) si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **0,75**. La presenza del vincolo Hi3 determina, per le aree soggette, alcuni importanti condizionamenti sulle scelte tecniche, sull'ubicazione e sulle tipologie edilizie.

Ai fini della stima il terreno di cui si tratta sinteticamente comprende:

- 73,00 mq circa in zona priva di vincolo idraulico;
- 2.119,00 mq eirea in zona Hi3 (vincolo idraulico aree di pericolosità idraulica elevata);

Si precisa che nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la qualità e classe,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che essi possiedono. Il loro valore deriva dalla suscettività di trasformazione edificatoria.

A parità di tutti gli altri elementi, il fattore discriminante per la determinazione del valore di mercato di un terreno, si basa, essenzialmente, sugli indici fondiari, sulla volumetria che è consentito realizzare e la destinazione d'uso prevista.

Si utilizzerà, pertanto, il metodo del "*valore di trasformazione*": tale metodologia consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi su cui si basa la metodologia è quella per cui il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mereato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in eui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari

Nel caso in esame le transazioni immobiliari su immobili simili e per la zona in esame non sono così frequenti da consentire uu campione di dati di riferimento la eui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si applicherà il metodo del "valore di trasformazione" (Vt), e la seguente formula di calcolo:

$$Vt = [Vm-(Kc+Op+Oc+Of+P)]/(1+r)^n$$

Al fine di stabilire i valori di mercato, prezzi e eosti di eui sopra è stata condotta

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b46d110bb4e3ecfc0edd9d9d835d878

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

un'indagine assunta nel mercato locale, effettuata presso operatori del settore commerciale ed immobiliare, varie agenzie immobiliari (anche mediante ricerca su siti web specializzati), previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da valutazioni eseguite per la zona di riferimento del Comune di Oristano, in base alla tipologia e consistenza, effettuando una comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche similari, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale.

Determinazione dei ricavi (Vm)

Si procede alla valutazione del terreno edificabile in oggetto, con destinazione: ***G1_1 – Attrezzature di servizio***.

La superficie catastale del terreno edificabile è di **2.192 mq**.

Considerando la potenzialità edificatoria in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Oristano come in precedenza esposto, detratta la superficie destinata alle dotazioni territoriali (standards urbanistici) pari al 10% cioè 219,20 mq, ne consegue l'edificabilità di **1.972,80 mq** del terreno in oggetto, cui corrisponde una superficie utile massima con destinazione commerciale, uffici, servizi, ecc. pari a **1.183,68 mq**, così determinata sulla base dell'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,60 mq/mq.

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili con destinazione mista commerciale, uffici e attrezzature di servizio con riferimento alla data odierna è pertanto pari a **€ 2.988.792,00**, alla luce dei seguenti valori unitari:

- commerciale e attrezzature: Vm= 2.800,00/mq
- uffici e direzionale: Vm= 2.250,00/mq

Tali valori sono stati stimati per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base di indagini

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

di mercato condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari e consultazione di varie fonti nonché bollettini di settore.

Le varie componenti di calcolo sono state ottenute mediante l'utilizzo di un apposito foglio di calcolo; in particolare per i ricavi sono stati riportati i prezzi di vendita unitari e complessivi di ciascuna porzione del fabbricato commerciale, direzionale, uffici, attrezzature di servizio, in base alle volumetrie e alle superfici realizzabili.

Non potendo prevedere le effettive percentuali di realizzazione, si è ipotizzato di suddividere ragionevolmente le destinazioni d'uso al 50% tra commerciale/attrezzature di servizio e uffici/direzionale.

Determinazione del costo tecnico di costruzione (Kc):

I costi ordinari di costruzione, per interventi similari a quello ipotizzato, sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni e in base a conoscenza diretta in:

- 1.500,00 euro/mq di fabbricato commerciale, edificabile fuori terra;
- 1.200,00 euro/mq di fabbricato destinato ad uffici, edificabile fuori terra.

I costi ordinari per le sistemazioni esterne sono stati stimati pari a 50,00 €/mq per i parcheggi pubblici e pari a 35,00 €/mq per le aree a verde e restanti urbanizzazioni, ottenendo pertanto il seguente valore di costo complessivo: **Kc = 1.636.547,20 euro**

Determinazione dei costi accessori, prestazioni professionali (Op):

Tali costi rappresentano tutti gli oneri tecnici e accessori quali gli onorari di: progettisti, coordinatore della sicurezza, direttore dei lavori, collaudatore, staff addetto alla vendita, consulente legale. Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare in ragione di circa l'8,00 % di Kc, e pertanto si ottiene quanto segue: **Op = 130.923,78 euro.**

Determinazione costi per oneri concessori (Oc):

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Per la determinazione di (Oc) si è fatto riferimento a quanto disposto in merito dal Comune di Oristano ed in particolare:

- Contributo sul costo di costruzione (Commerciale) = 689,70 €/mq × 0,80 × Scc commerciale

dove Scc commerciale = [Su + 0,60 × (Su/2)] × 6%

- Contributo sul costo di costruzione (Direzionale) = 819,19 €/mq × 0,90 × Scc uffici/dirczionale

dove Scc uffici/direzionale= [Su + 0,60 × (Su/2)] × 8%

- Oneri Urbanizzazione Primaria= 29,00 €/mq × Su;
- Oneri Urbanizzazione Secondaria= 42,50 €/mq × Su;

e pertanto si ottiene quanto segue: **Oc = Ou+Cc= 158.924,07 euro.**

Determinazione costi per oneri finanziari (Of):

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare; il coefficicnte viene assunto in ragione dell'**8,00%** dei pagamenti previsti (Ktc + Oc + Op).

Determinazione del profitto del promotore (P):

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15 % del valorc di mercato (Vm), è previsto nel caso in esame il profitto lordo (P) qui indicato: **P = 448.318,80 euro.**

Determinazione del fattore di anticipazione (1+ r)^{n}

r) - Il saggio di sconto lo si assume pari al 2,50 %, sulla base del Rendimento dei Titoli di Stato Italiani a giugno 2017. Il saggio di sconto tiene conto del rischio dell'investimento.

n) - Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 6 anni, in considerazione di una durata media dell'iter concessorio e della notevole volumetria

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

ipotizzata da realizzarsi.

Dall'applicazione del modello di stima consegue un valore di mercato del terreno in questione pari a € 396.522,89. Considerando un valore arrotondato di **€ 396.000,00** si ottiene per il terreno il corrispondente valore di 180,66 €/mq; arrotondato a **180,00 €/mq**. L'incidenza percentuale sul valore dei fabbricati edificabili risulta essere pari a **13,25%**; tale incidenza appare ordinaria per la zona in questione (generalmente 10%-30%), così come congruo appare il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti di settore.

Il valore così stimato alla data odierna rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni liberamente edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e caratterizzati da una destinazione urbanistica mista commerciale, direzionale, uffici e attrezzature di servizio.

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, confrontando i risultati ottenuti per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, il sottoscritto tecnico esperto stimatore ritiene che, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale, con riferimento all'attualità; il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, possa essere quantificato nel seguente modo:

- Terreno edificabile in zona G1_1 **180,00 €/mq**;

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori della fascia di valori precedentemente definita; inoltre le consistenze del cespite, possono rispondere alle richieste medie di mercato in relazione alle potenzialità dell'intervento e dell'investimento previsti.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Il giudizio di stima di seguito indicato tiene conto di quanto sopra esposto, nulla escluso; per una migliore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione grafica e fotografica allegata al fascicolo della perizia.

Il terreno oggetto di valutazione presenta una **superficie fondiaria edificabile** di **1.183,68 mq** con una **volumetria massima edificabile** pari a **4.734,7240 mc**.

L'ubicazione risulta periferica rispetto al centro urbano di Oristano, nell'agro della Frazione di Donigala Fenughedu. Il bene risulta disponibile alla procedura e non risulta vincolato da servitù o da altri diritti reali, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; ha tutte le condizioni necessarie per il pieno utilizzo.

L'immobile viene stimato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso l'applicazione del metodo del "*valore di trasformazione*", valore che tiene poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. A tal fine è stata condotta un'indagine nel mercato immobiliare locale, per fabbricati di caratteristiche simili e sono stati estrapolati i relativi valori. E' stata infine consultata anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferita alla tipologia ed a zone similari alla zona di riferimento.

Il valore unitario, col metodo sintetico, viene applicato alla superficie convenzionale commereiale ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di virtualizzazione.

In questo caso occorre tenere conto che parte del bene è soggetto ai vincoli idrogeologici previsti dal P.S.F.F. e dalle tavole allegate al PUC.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di ealeolo della consisteoza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARL BAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da proporre a base della vendita giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo, stimabile intorno al 10%, per tenere conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e delle normali limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- dei tempi di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

Consistenza e stima

Vengono di seguito riepilogate le consistenze relative all'immobile oggetto di perizia.

CONSISTENZE						
Tipologia	Qualità	Classe	Numero	Superficie catastale [mq]	Coeff. virt.	Superf. commerc. [mq]
Terreno in zona GI -1 porzione con assenza di vincolo idraulico	vigneto	1	1	73,00	1,00	73,00
Terreno in zona GI -1 porzione con vincolo idraulico Zona Hi3	vigneto	1	1	2.119,00	0,75	1.589,25
				consistenza complessiva	Totale	1662,25

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della disposizione e forma, della consistenza, delle dimensioni e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile di pertinenza in un unico lotto (all'interno del Lotto I costituito anche dall'unità 1 e dall'unità 3) e quindi non prevedere frazionamenti o divisioni.

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter stimare (tenuto conto dello stato dell'immobile) un valore di mercato unitario a metro quadrato pari a **€ 180,00**, e conseguentemente, considerando una riduzione d'asta del 10%, il valore unitario applicato a metro quadrato risulta pari ad **€ 162,00**, per cui si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto, ai fini della vendita giudiziaria, un valore a base d'asta di **€ 270.000,00**; il tutto derivante da quanto riportato nel seguente schema:

TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA E STIMA	
Unità immobiliare	stima in €
Unità Immobiliare 4 – Terreno edificabile – Zona G1-1 – Attrezzature di servizio – Loc. Su Mattoni snc – Oristano – F. 5, mappale 289	299.205,00
SOMMANO	299.205,00
VALORE DI MERCATO	299.205,00
riduzione per asta (-10%)	- 29.920,50
VALORE A BASE D'ASTA	269.284,50

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

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4cd110bd4e3ec5c0edd9d9d835b878

- Valore dell'immobile

arrotondato ad € 270.000,00

(euro duecentosettantamila/00)

- Valore della quota dell'immobile intestata all'esecutato [redacted]

quota (1/1) pari ad **€ 270.000,00 x 1/1 = € 270.000,00**

(Diconsi euro duecentosettantamila/00)

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori del valore che ha definito la stima.

In conclusione si stima il valore venale della porzione di terreno considerato con destinazione ***G1_1 – Attrezzature di servizio*** in:

V terreno = 270.000,00 euro.

Si precisa che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10 % da quello peritato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della localizzazione, della esposizione, della consistenza, delle dimensioni e forme, delle caratteristiche produttive e sulla scorta delle valutazioni tecniche oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile (*terreno edificabile in Zona G1_1* - ***unità 4***) non prevedendo frazionamenti o divisioni e accorpandolo con le unità immobiliari 1 e 3 all'interno del Lotto 1.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4fd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

LOTTO 2 ***(costituito dall'Unità 2)***

- ***Unità 2:*** quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; **(terreno edificabile - F.5 mapp. 287)**; sito in Loc. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 25.444; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1/1.

Ubicazione, destinazione e conformità urbanistica

Il terreno è sito in località "*Su Mattoni*" snc, posizionato non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras, ha una destinazione "Attrezzature di Servizi". L'area su cui sorge l'immobile è ricompresa nella Zona G Servizi sottozona G1_1 "Attrezzature di Servizi", così come classificata dal vigente PUC del Comune di Oristano e in essa possono essere edificati:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo; Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria; Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere; Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori; Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi; Impianti per attività culturali, sportive e ricreative; Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale; Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere; Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bd4e3ec5c0edd9d9d835b878

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

statali e regionali decentrati; Usi assimilabili al precedenti;Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento.

Gli indici edilizi di riferimento per la zona sono i seguenti: potenzialità edificatoria dell'area, fornita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è pari a 4.00 mc/mq, cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione, rapporto di copertura pari al 60% dell'intera superficie, altezza massima consentita pari a 20,00 m, distanza tra pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10.00 m. Distanza dal confine con la viabilità pubblica 5.00 m. Distanza dai confini laterali 5.00 m.

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Conformità catastale

Il terreno oggetto di perizia è stato identificato in mappa e catastalmente e la descrizione del bene (dati catastali), risulta conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento. L'unità immobiliare indicata risulta sita in località "*Su Mattoni*" snc, nell'agro di Donigala Fenughedu, frazione di Oristano, posizionata non distante dalla S.P. n. 4 che conduce a Solanas, Fraz. di Cabras con accesso dalla strada vicinale "*Gutturu Grullinu*". Risulta confinante frontalmente, sul lato lungo, con la strada "*Gutturu Grullinu*" lateralmente con strada di accesso sterrata e con canale consortile, posteriormente (a nord) con altri terreni intestati alla stessa proprietà privata.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec3c0edd9d9d835d878

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

Caratteristiche sommarie

L'immobile è facilmente raggiungibile dall'ingresso dell'abitato di Oristano nord per chi proviene dalla S.S. 292 o dalle frazioni di Massama e Nuraxinieddu, dalla Strada Statale 131 o dalla Borgata Marina di Torre Grande. Ricade in zona centrale a carattere misto: residenziale, uffici, servizi e commerciale, a breve distanza si trovano i centri di Donigala Fenughedu, Solanas, Torre Grande e Oristano, per cui risultano facilmente raggiungibili scuole, ospedale, clinica, banche, ufficio postale, centri commerciali, servizi di prima necessità, market, uffici, ecc.. Il lotto su cui ricade il fabbricato è completamente definito; non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dell'immobile

Il terreno è sistemato, in parte dotato di viabilità interna e pressoché pianeggiante con minimi dislivelli di quota, presenta una superficie di forma irregolare all'incirca trapezoidale. I confini esterni sono definiti dai limiti di proprietà, costituiti in parte da muratura in blocchi di calcestruzzo e in parte da recinzioni metalliche perimetrali aventi altezze variabili; assenti sui lati interni confinanti con stessa proprietà [redacted] Risulta confinante in parte con canale consortile, con strada vicinale e con altre proprietà dello stesso Sig.[redacted]

L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale mediante un ingresso carrabile protetto da un cancello metallico. Il terreno risulta piantumato con varie e differenti essenze; principalmente ulivi, olivastri, palme, eucaliptus e alcuni pini.

Detto terreno risulta così censito al N.C.T.: F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 25.444.

Come da visura e planimetria catastale allegata, il terreno ha la seguente superficie complessiva:

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0ecdd9d9d835d878

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

- terreno **25.444 mq**;

Attualmente la proprietà risulta intestata a: [redacted]

[redacted] per la quota di 1000/1000.

Valutazione del valore dell'immobile

Il terreno oggetto di perizia per una consistente quota della sua superficie ricade all'interno delle aree di salvaguardia idraulica (Studio PSFF); così come individuate dalla Tavola 9 (Carta delle misure di salvaguardia idraulica (Studio PSFF) – quadro Ovest scala 1:10.000) allegata allo Studio di Compatibilità Idraulica, art. 8. c.2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso a tutto il territorio comunale di Oristano; Revisione Febbraio 2016 allegata al PUC 2009 Oristano.

Pertanto, una porzione del mappale oggetto di perizia risulta interessata da eventi di piena e classificata dal Piano come Zoua di pericolosità idraulica Hi3 di tipo elevato e ricade nelle Aree Allagabili con Tr 100 anni.

Dalla sovrapposizione della carta dello Studio P.S.F.F. per la zona di riferimento con la relativa mappa catastale, si è potuto risalire alle porzioni di superficie del terreno che risultano ricomprese nella faseia Hi3 classificate come aree allagabili con un tempo di ritorno di 100 anni per le quali valgono le limitazioni richiamate precedentemente. Dall'esame delle reciproche aree, per il mappale in oggetto, risultano i seguenti valori:

- 17.613,00 mq circa, in zona priva di vincolo idraulico;
- 7.831,00 mq circa, in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata);

Occorre prevedere una valutazione differente per le due zone che tenga conto delle limitazioni imposte dal P.S.F.F.. Per le superfici ricadenti in zona priva di vincolo idraulico si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **1,00**; mentre per le superfici

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d8350878

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

ricadenti in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata) si adotterà un coefficiente moltiplicativo pari a **0,75**. La presenza del vincolo Hi3 determina, per le aree soggette, alcuni importanti condizionamenti sulle scelte tecniche, sull'ubicazione e sulle tipologie edilizie.

Ai fini della stima il terreno di cui si tratta sinteticamente comprende:

- 17.613,00 mq circa, in zona priva di vincolo idraulico;
- 7.831,00 mq circa, in zona Hi3 (vincolo idraulico per aree di pericolosità idraulica elevata);

Si precisa che nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la qualità e classe, la consistenza, lo stato di diritto ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che essi possiedono. Il loro valore deriva dalla suscettività di trasformazione edificatoria.

A parità di tutti gli altri elementi, il fattore discriminante per la determinazione del valore di mercato di un terreno, si basa, essenzialmente, sugli indici fondiari, sulla volumetria che è consentito realizzare e la destinazione d'uso prevista.

Si utilizzerà, pertanto, il metodo del "*valore di trasformazione*": tale metodologia consente di determinarne il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (area edificabile) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) e i costi di necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi su cui si basa la metodologia è quella per cui il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di produzione o trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc.).

Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari

Nel caso in esame le transazioni immobiliari su immobili simili e per la zona in esame non sono così frequenti da consentire un campione di dati di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si applicherà il metodo del "valore di trasformazione" (Vt), e la seguente formula di calcolo:

$$Vt = [Vm-(Kc+Op+Oc+Of+P)]/(1+r)^n$$

Al fine di stabilire i valori di mercato, prezzi e costi di cui sopra è stata condotta un'indagine assunta nel mercato locale, effettuata presso operatori del settore commerciale cd immobiliare, varie agenzie immobiliari (anche mediante ricerca su siti web specializzati), previa consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da valutazioni eseguite per la zona di riferimento del Comune di Oristano, in base alla tipologia e consistenza, effettuando una comparazione dell'immobile in esame con altri aventi caratteristiche similari, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale.

Determinazione dei ricavi (Vm)

Si procede alla valutazione del terreno edificabile in oggetto, con destinazione: ***G1_1 – Attrezzature di servizio***.

La superficie catastale del terreno edificabile è di **25.444 mq**.

Considerando la potenzialità edificatoria in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Oristano come in precedenza esposto, detratta la superficie destinata alle dotazioni territoriali (standards urbanistici) pari al 10% cioè 2.544,40 mq, ne

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

consegue l'edificabilità di **22.899,60 mq** del terreno in oggetto, cui corrisponde una superficie utile massima con destinazione commerciale, uffici, servizi, ecc. pari a **13.739,76 mq**, così determinata sulla base dell'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,60 mq/mq.

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili con destinazione mista commerciale, uffici e attrezzature di servizio con riferimento alla data odierna è pertanto pari a **€ 34.692.894,00**, alla luce dei seguenti valori unitari:

- commerciale e attrezzature: Vm= 2.800,00/mq
- uffici e direzionale: Vm= 2.250,00/mq

Tali valori sono stati stimati per comparazione diretta con fabbricati similari, di nuova costruzione, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sulla base di indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari e consultazione di varie fonti nonché bollettini di settore.

Le varie componenti di calcolo sono state ottenute mediante l'utilizzo di un apposito foglio di calcolo; in particolare per i ricavi sono stati riportati i prezzi di vendita unitari e complessivi di ciascuna porzione del fabbricato commerciale, direzionale, uffici, attrezzature di servizio, in base alle volumetrie e alle superfici realizzabili.

Non potendo prevedere le effettive percentuali di realizzazione, si è ipotizzato di suddividere ragionevolmente le destinazioni d'uso al 50% tra commerciale/attrezzature di servizio e uffici/direzionale.

Determinazione del costo tecnico di costruzione (Kc):

I costi ordinari di costruzione, per interventi similari a quello ipotizzato, sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni e in base a conoscenza diretta in:

- 1.500,00 euro/mq di fabbricato commerciale, edificabile fuori terra;

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

- 1.200,00 euro/mq di fabbricato destinato ad uffici, edificabile fuori terra.

I costi ordinari per le sistemazioni esterne sono stati stimati pari a 50,00 €/mq per i parcheggi pubblici e pari a 35,00 €/mq per le aree a verde e restanti urbanizzazioni, ottenendo pertanto il seguente valore di costo complessivo: **Kc = 18.996.490,40 euro**

Determinazione dei costi accessori, prestazioni professionali (Op):

Tali costi rappresentano tutti gli oneri tecnici e accessori quali gli onorari di: progettisti, coordinatore della sicurezza, direttore dei lavori, collaudatore, staff addetto alla vendita, consulente legale. Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare in ragione di circa l'8,00 % di Kc, e pertanto si ottiene quanto segue: **Op = 1.519.719,23 euro.**

Determinazione costi per oneri concessori (Oc):

Per la determinazione di (Oc) si è fatto riferimento a quanto disposto in merito dal Comune di Oristano ed in particolare:

- Contributo sul costo di costruzione (Commerciale) = 689,70 €/mq × 0,80 × Scc commerciale

dove Scc commerciale = [Su + 0,60 × (Su/2)] × 6%

- Contributo sul costo di costruzione (Direzionale) = 819,19 €/mq × 0,90 × Scc uffici/direzionale

dove Scc uffici/direzionale= [Su + 0,60 × (Su/2)] × 8%

- Oneri Urbanizzazione Primaria= 29,00 €/mq × Su;
- Oneri Urbanizzazione Secondaria= 42,50 €/mq × Su;

e pertanto si ottiene quanto segue: **Oc = Ou+Cc= 1.844.737,27 euro.**

Determinazione costi per oneri finanziari (Of):

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare; il coefficiente viene assunto in ragione dell'**8,00%** dei

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

pagamenti previsti (Ktc + Oc + Op).

Determinazione del profitto del promotore (P):

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15 % del valore di mercato (Vm), è previsto nel caso iu esame il profitto lordo (P) qui indicato: **P = 5.203.934,10 euro.**

Determinazione del fattore di anticipazione (1+ r) ^{n}

r) - Il saggio di sconto lo si assume pari al 2,50 %, sulla base del Rendimento dei Titoli di Stato Italiani a giugno 2017. Il saggio di sconto tiene conto del rischio dell'investimento.

n) - Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 6 anni, in considerazione di una durata media dell'iter concessorio e della notevole volumetria ipotizzata da realizzarsi.

Dall'applicazione del modello di stima consegue un valore di mercato del terreno in questione pari a € 4.602.704,52. Consideraudo un valore arrotondato di **€ 4.600.000,00** si ottiene per il terreno il corrispondente valore di 180,79 €/mq; arrotondato a **180,00 €/mq**. L'incidenza percentuale sul valore dei fabbricati edificabili risulta essere pari a **13,26%**; tale incidenza appare ordinaria per la zona in questione (generalmente 10%-30%), così come congruo appare il valore di mercato unitario espresso in rapporto alla cubatura edificabile, anche raffrontato a quello rilevato dalle fonti di settore.

Il valore così stimato alla data odierna rappresenta il prezzo medio di compravendita di terreni liberamente edificabili siti in prossimità di quelli oggetto di causa, simili per caratteristiche intrinseehe ed estrinseche e earatterizzati da una destinazione urbanistica mista commerciale, direzionale, uffici e attrezzature di servizio.

Per tutto quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, confrontando i risultati

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bd4e3ec5c0edd3d9d835d878

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

ottenuti per le diverse destinazioni urbanistiche considerate, il sottoscritto tecnico esperto stimatore ritiene che, secondo un'analisi critica basata sulle proprie conoscenze e sulla propria esperienza professionale, con riferimento all'attualità; il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, possa essere quantificato nel seguente modo:

- Terreno edificabile in zona G1_1 **180,00 €/mq**;

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori della fascia di valori precedentemente definita; inoltre le consistenze del cespite, possono rispondere alle richieste medie di mercato in relazione alle potenzialità dell'intervento e dell'investimento previsti.

Il giudizio di stima di seguito indicato tiene conto di quanto sopra esposto, nulla escluso; per una migliore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione grafica c fotografica allegata al fascicolo della perizia.

Il terreno oggetto di valutazione presenta una **superficie fondiaria edificabile** di **22.899,60 mq** con una **volumetria massima edificabile** pari a **91.598,40 me**.

L'ubicazione risulta periferica rispetto al centro urbano di Oristano, nell'agro della Frazione di Donigala Fenughedu. Il bene risulta disponibile alla procedura e non risulta vincolato da servitù o da altri diritti reali, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; ha tutte le condizioni necessarie per il pieno utilizzo.

L'immobile viene stimato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore unitario di riferimento viene determinato attraverso l'applicazione del metodo del "*valore di trasformazione*", valore che tiene poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto. A tal fine è stata condotta un'indagine nel mercato immobiliare locale, per fabbricati di caratteristiche

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b4dd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

simili e sono stati estrapolati i relativi valori. E' stata infine consultata anche la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferita alla tipologia ed a zone similari alla zona di riferimento.

Il valore unitario, col metodo sintetico, viene applicato alla superficie convenzionale commerciale ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di virtualizzazione.

In questo caso occorre tenere conto che parte del bene è soggetto ai vincoli idrogeologici previsti dal P.S.F.F. e dalle tavole allegate al PUC.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

Dal valore di mercato così determinato viene infine derivato un valore di primo realizzo da proporre a base della vendita giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo, stimabile intorno al 10%, per tenere conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e delle normali limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- dei tempi di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4d110bb4e3ec5c0edd9d9d835fd878

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

Consistenza e stima

Vengono di seguito riepilogate le consistenze relative all'immobile oggetto di perizia.

CONSISTENZE						
Tipologia	Qualità	Classe	Numero	Superficie catastale [mq]	Coeff. virt.	Superf. commerc. [mq]
Terreno in zona G1 - 1 porzione con assenza di vincolo idraulico	vigneto	1	1	17.613,00	1,00	17.613,00
Terreno in zona G1 - 1 porzione con vincolo idraulico Zona Hi3	vigneto	1	1	7.831,00	0,75	5.873,25
				consistenza complessiva	Totale	23.486,25

Tenuto conto delle caratteristiehe del bene stimato, della disposizione e forma, della eonsistenza, delle dimensioni e sulla scorta delle valutazioni teeniehe oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso proeedere alla vendita dell'immobile di pertinenza in un unieo lotto (Lotto 2) e quindi non prevedere frazionamenti o divisioni.

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter stimare (tenuto conto dello stato dell'immobile) un valore di mercato unitario a metro quadrato pari a **€ 180,00**, e conseguentemente, considerando una riduzione d'asta del 10%, il valore unitario applicato a metro quadrato risulta pari ad **€ 162,00**, per cui si riticne di attribuire all'immobile in oggetto, ai fini della vendita giudiziaria, un valore a base d'asta di **€ 3.805.000,00**; il tutto derivante da quanto riportato nel seguente schema:

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edc9d9d835d878

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

TABELLA RIEPILOGATIVA CONSISTENZA E STIMA	
Unità immobiliare	stima in €
Unità Immobiliare 1 – Terreno edificabile – Zona G1.1 – Attrezzature di servizio – Loc. Su Mattoni snc – Oristano – F. 5, mappale 285	4.227.525,00
SOMMANO	4.227.525,00
VALORE DI MERCATO	4.227.525,00
riduzione per asta (-10%)	- 422.752,50
VALORE A BASE D'ASTA	3.804.772,50

- Valore dell'immobile

  arrotondato ad € 3.805.000,00

  (euro tremilioniottocentocinquemila/00)

- Valore della quota dell'immobile intestata all'esecutato [redacted]

  quota (1/1) pari ad **€ 3.805.000,00 x 1/1 = € 3.805.000,00**

  (Diconsi euro tremilioniottocentocinquemila/00)

Non si ritiene che vi siano condizioni particolari che possano concorrere ad influenzare il prezzo al di fuori del valore che ha definito la stima.

In conclusione si stima il valore venale della porzione di terreno considerato con destinazione ***G1 1 – Attrezzature di servizio*** in:

V terreno = 3.805.000,00 euro.

Si precisa che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bf4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili ehe la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10 % da quello peritato.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene stimato, della localizzazione, della esposizione, della consistenza, delle dimensioni e forme, delle caratteristiche produttive e sulla scorta delle valutazioni tecniehe oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere alla vendita dell'immobile (*terreno edificabile in Zona G1_1* - ***unità 2***) non prevedendo frazionamenti o divisioni.

Quesito 13.

Nessuna osservazione da segnalare riguardo il presente quesito in quanto il easo non ricorre.

Riepilogo beni oggetto di stima

Si riepilogano di seguito i beni pignorati, tutti per la quota di 1/1 (intero) della proprietà, suddivisi per singoli lotti con indicati i rispettivi valori a base d'asta derivanti dalla stima; precisando che per gli stessi non sono presenti titoli opponibili e risultano immediatamente vendibili.

LOTTO 1

- ***Unità 1:*** quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 285); sito in Loe. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 285, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 17.695; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio,

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b4dd110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1/1.

VALORE A BASE D'ASTA: € 2.315.000,00

(Diconsi euro duemilionitrecentoquindicimila/00)

- ***Unità 3:*** quota pari a 1/1 (intero) di una casa ad uso civile abitazione, isolata nel lotto "villa", distribuita su tre livelli a piano interrato, piano terra e piano primo, distinta dal N.C.E.U. al F° 5 mapp. 288; sita nell'agro di Donigala Fenughedu, Fraz. di Oristano, in località "*Su Mattoni*" snc, con accesso da strada vicinale, che si dirama da altra strada vicinale denominata "*Gutturu Grullinu*", la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1000/1000.

Annesso locale deposito prodotti ed attrezzature agricole regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 300/99 del 28.12.1999, ma che risulta non ancora accatastato.

VALORE A BASE D'ASTA: € 3.750.000,00

(Diconsi euro tremilionisettecentocinquantamila/00)

- ***Unità 4:*** quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 289); sito in Loc. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 289, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 2.192; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1/1.

VALORE A BASE D'ASTA: € 270.000,00

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec3c0edd9d9d835d878

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

(Diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 A BASE D'ASTA: € 6.335.000,00

(Diconsi euro seimilionitrecentotrentacinquemila/00)

LOTTO 2

- ***Unità 2***: quota pari a 1/1 (intero) del terreno ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio; (terreno edificabile - F.5 mapp. 287); sito in Loc. "Su Mattoni" snc nell'agro del comune di Oristano, terreno censito al N.C.T. F° 5 mapp. 287, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale di mq. 25.444; attualmente ricadente in area classificata dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Oristano: G1_1 – Attrezzature di servizio, la cui proprietà risulta intestata a: [redacted] per la quota di 1/1.

VALORE A BASE D'ASTA: € 3.805.000,00

(Diconsi euro tremilioniottocentocinquemila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 A BASE D'ASTA: € 3.805.000,00

(Diconsi euro tremilioniottocentocinquemila/00)

Conclusioni

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in formato digitale (PCT) per l'ufficio e per le parti. **Si allega:**

- All. 1 - Documentazione catastale e ipotecaria:
  - Visure catastali ed Estratti di mappa aggiornati;
  - Planimetrie catastali N.C.E.U.;
  - Certificati iscrizione/trascrizione Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- All. 2a - Documentazione urbanistica (C.E. N. 1/86 del 03.01.1986);
- All. 2b - Documentazione urbanistica (Dom. Condono Edilizio del 31.12.1986);

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec5c0edd9d9d835d878

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

- All. 2c - Documentazione urbanistica (C.E. N. 232/87 del 31.08.1987);
- All. 2d - Documentazione urbanistica (C.E. N. 300/99 del 28.12.1999);
- All. 2e - Documentazione urbanistica (Tavole estratte dal PUC del Comune di Oristano e Planimetrie STATO DI FATTO con modifiche);
- All. 2f - Documentazione urbanistica (Tavole estratte dal PUC del Comune di Oristano e dal P.S.F.F.);
- All. 3 - Documentazione Fotografica;

il tutto prodotto su supporto informatico.

Si assevera quanto sopra dichiarato e descritto.

Rassegno, pertanto la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Oristano, 15.07.2017

(Il C.T.U. Ing. Antonio Renato Zanella)

Firmato Da: ZANELLA ANTONIO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b40d110bb4e3ec3c0edd3d9d835d878

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