
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessena Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 14/05/2020, il sottoscritto Geom. Dessena Marco, con studio in Via Nazionale, 151 - 08028 - Orosei (NU), email geom.marcod@gmail.com, PEC marco.dessena@geopec.it, Fax 178 22 49 301, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11

DESCRIZIONE

L'immobile sorge in zona D2 del piano di insediamento produttivo del Comune di Oliena. Il lotto è denominato lotto 11 e in catasto terreni risulta contraddistinto come particella 796 del foglio 13, di superficie complessiva pari a metri quadri 1646.

Il fabbricato in oggetto è suddiviso in diversi ambienti destinati quasi interamente allo svolgimento delle diverse attività di produzione di prodotti lattiero caseari, ad eccezione del piano primo destinato ad uso uffici, mensa, locali di deposito e servizi igienici.

La struttura portante verticale è stata realizzata in acciaio, costituita da pilastri di profili tipo HEA, capriate reticolari in acciaio a due falde, copertura con pannelli tipo sandwich coibentati e parete di tamponatura in calcestruzzo cellulare tipo Ytong o gasbeton.

La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati spessore 8/10 cm e per la suddivisione dei locali del caseificio sono stati utilizzati i pannelli sandwich coibentati del tipo prefabbricato.

La pavimentazione è del tipo industriale ad eccezione dei locali adibiti ad uso ufficio, mensa, spaccio barra vendita, servizi igienici, atri e scale.

L'intero immobile presenta impianti apparentemente funzionanti e prettamente ad uso industriale. E' presente esternamente un impianto di smaltimento delle acque reflue di lavorazione, che vengono trattate prima di essere immesse nella rete pubblica.

La recinzione esterna è stata realizzata in muratura di blocchi di cls di spessore 20 cm con un'altezza media (sul lato esterno) di circa 1,20 m con soprastante ringhiera in acciaio.

Gli accessi al lotto sono due, entrambi con cancelli carrabili.

Il bene si presenta in buono stato internamente, mentre esternamente avrebbe bisogno di alcuni lavori di ristrutturazione, dovuti alla poca manutenzione ed al tempo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

L'immobile confina a est e a nord con strada di lottizzazione, a sud con Via Mannironi e a ovest con particella 503 Foglio 38

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	500,00 mq	586,38 mq	1,00	586,38 mq	4,30 m	Terra
Soppalco praticabile	185,00 mq	195,92 mq	1,00	195,92 mq	2,80 m	Primo
Cortile	1000,00 mq	1000,00 mq	0,10	100,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				882,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				882,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 18/01/1998 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 794
Dal 18/01/1998 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 795
Dal 18/11/1998 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 793
Dal 31/01/2003 al 08/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 796 Categoria D7 Rendita € 4.086,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	796			D7				4086 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	796										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di attenta analisi della documentazione in mio possesso (planimetrie catastali e progetti) e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai cui art. 567 comma II, c.p.c.

PATTI



L'immobile risulta occupato e in buono stato di conservazione. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato e in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale è stata realizzata in acciaio, costituita da pilastri di profili tipo HEA, capriate reticolari in acciaio a due falde, copertura con pannelli tipo sandwich coibentati e parete di tamponatura in calcestruzzo cellulare tipo Ytong o gasbeton.

La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati spessore 8/10 cm e per la suddivisione dei locali del caseificio sono stati utilizzati i pannelli sandwich coibentati del tipo prefabbricato.

La pavimentazione è del tipo industriale ad eccezione dei locali adibiti ad uso ufficio, mensa, spaccio barra vendita, servizi igienici, atri e scale.

L'intero immobile presenta impianti apparentemente funzionanti e prettamente ad uso industriale. E' presente esternamente un impianto di smaltimento delle acque reflue di lavorazione, che vengono trattate prima di essere immesse nella rete pubblica.

La recinzione esterna è stata realizzata in muratura di blocchi di cls di spessore 20 cm con un'altezza media (sul lato esterno) di circa 1,20 m con soprastante ringhiera in acciaio.

Gli accessi al lotto sono due, entrambi con cancelli carrabili.

Il bene si presenta in buono stato internamente, mentre esternamente avrebbe bisogno di alcuni lavori di ristrutturazione, dovuti alla poca manutenzione ed al tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato per l'attività di caseificio.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1990 al 31/07/2000	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2001	**** Omissis ****	NOTA DI RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO FELE	31/07/2001	66/2000	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/01/2001	622/490	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2020	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO DI ALLIENAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI OLIENA	31/07/2020	66	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Nuoro il 26/01/2001
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 120
Importo: € 802.803,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 535.202,21
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Nuoro il 07/04/2014
Reg. gen. 3227 - Reg. part. 189
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
N° repertorio: 791/13
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Nuoro il 28/04/2020
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 331
Importo: € 802.803,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 535.202,21

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 30/01/2020
Reg. gen. 1454 - Reg. part. 1244
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato all'interno di un insediamento produttivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione Edilizia N°44/2020 del 24 maggio 2000;
- Autorizzazione ai sensi della L.R. 23/85 - L. 47/85 per Opere Interne del 20 gennaio 2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta analisi dello stato dei luoghi, confrontate tutte le planimetrie catastali e gli elaborati di progetto approvati dal Comune di Oliena, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta all'interno di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11

L'immobile sorge in zona D2 del piano di insediamento produttivo del Comune di Oliena. Il lotto è denominato lotto 11 e in catasto terreni risulta contraddistinto come particella 796 del foglio 13, di superficie complessiva pari a metri quadri 1646. Il fabbricato in oggetto è suddiviso in diversi ambienti destinati quasi interamente allo svolgimento delle diverse attività di produzione di prodotti lattiero caseari, ad eccezione del piano primo destinato ad uso uffici, mensa, locali di deposito e servizi igienici. La struttura portante verticale è stata realizzata in acciaio, costituita da pilastri di profili tipo HEA, capriate reticolari in acciaio a due falde, copertura con pannelli tipo sandwich coibentati e parete di tamponatura in calcestruzzo cellulare tipo Ytong o gasbeton. La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati spessore 8/10 cm e per la suddivisione dei locali del caseificio sono stati utilizzati i pannelli sandwich coibentati del tipo prefabbricato. La pavimentazione è del tipo industriale ad eccezione dei locali adibiti ad uso ufficio, mensa, spaccio barra vendita, servizi igienici, atri e scale. L'intero immobile presenta impianti apparentemente funzionanti e prettamente ad uso industriale. E' presente esternamente un impianto di smaltimento delle acque reflue di lavorazione, che vengono trattate prima di essere immesse nella rete pubblica. La recinzione esterna è stata realizzata in muratura di blocchi di cls di spessore 20 cm con un'altezza media (sul lato esterno) di circa 1,20 m con soprastante ringhiera in acciaio. Gli accessi al lotto sono due, entrambi con cancelli carrabili. Il bene si presenta in buono stato internamente, mentre esternamente avrebbe bisogno di alcuni lavori di ristrutturazione, dovuti alla poca manutenzione ed al tempo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 796

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

Valore di stima del bene: € 352.920,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), ed agenzie immobiliari operanti nel territorio.

Per la precisione, si è preso in esame il dato riferito all'anno 2019 semestre 2 e dell'anno 2020 semestre 1, della Fascia/zona: Periferica/ECCENTRICA-PERIFERICA nel Comune di Oliena, per la tipologia abitazioni civili a destinazione Produttiva. Si è utilizzato il dato medio inserito in tabella per un valore al mq. di € 400.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11	882,30 mq	400,00 €/mq	€ 352.920,00	100,00%	€ 352.920,00
Valore di stima:					€ 352.920,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11

L'immobile sorge in zona D2 del piano di insediamento produttivo del Comune di Oliena. Il lotto è denominato lotto 11 e in catasto terreni risulta contraddistinto come particella 796 del foglio 13, di superficie complessiva pari a metri quadri 1646. Il fabbricato in oggetto è suddiviso in diversi ambienti destinati quasi interamente allo svolgimento delle diverse attività di produzione di prodotti lattiero caseari, ad eccezione del piano primo destinato ad uso uffici, mensa, locali di deposito e servizi igienici. La struttura portante verticale è stata realizzata in acciaio, costituita da pilastri di profili tipo HEA, capriate reticolari in acciaio a due falde, copertura con pannelli tipo sandwich coibentati e parete di tamponatura in calcestruzzo cellulare tipo Ytong o gasbeton. La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati spessore 8/10 cm e per la suddivisione dei locali del caseificio sono stati utilizzati i pannelli sandwich coibentati del tipo prefabbricato. La pavimentazione è del tipo industriale ad eccezione dei locali adibiti ad uso ufficio, mensa, spaccio barra vendita, servizi igienici, atri e scale. L'intero immobile presenta impianti apparentemente funzionanti e prettamente ad uso industriale. E' presente esternamente un impianto di smaltimento delle acque reflue di lavorazione, che vengono trattate prima di essere immesse nella rete pubblica. La recinzione esterna è stata realizzata in muratura di blocchi di cls di spessore 20 cm con un'altezza media (sul lato esterno) di circa 1,20 m con soprastante ringhiera in acciaio. Gli accessi al lotto sono due, entrambi con cancelli carrabili. Il bene si presenta in buono stato internamente, mentre esternamente avrebbe bisogno di alcuni lavori di ristrutturazione, dovuti alla poca manutenzione ed al tempo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 796

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta realizzato all'interno di un insediamento produttivo.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Oliena (NU) - Via Mannironi snc - Zona Industriale Oliena Lotto 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 796, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 796	Superficie	882,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile sorge in zona D2 del piano di insediamento produttivo del Comune di Oliena. Il lotto è denominato lotto 11 e in catasto terreni risulta contraddistinto come particella 796 del foglio 13, di superficie complessiva pari a metri quadri 1646. Il fabbricato in oggetto è suddiviso in diversi ambienti destinati quasi interamente allo svolgimento delle diverse attività di produzione di prodotti lattiero caseari, ad eccezione del piano primo destinato ad uso uffici, mensa, locali di deposito e servizi igienici. La struttura portante verticale è stata realizzata in acciaio, costituita da pilastri di profili tipo HEA, capriate reticolari in acciaio a due falde, copertura con pannelli tipo sandwich coibentati e parete di tamponatura in calcestruzzo cellulare tipo Ytong o gasbeton. La tramezzatura interna è stata realizzata con mattoni forati spessore 8/10 cm e per la suddivisione dei locali del caseificio sono stati utilizzati i pannelli sandwich coibentati del tipo prefabbricato. La pavimentazione è del tipo industriale ad eccezione dei locali adibiti ad uso ufficio, mensa, spaccio barra vendita, servizi igienici, atri e scale. L'intero immobile presenta impianti apparentemente funzionanti e prettamente ad uso industriale. E' presente esternamente un impianto di smaltimento delle acque reflue di lavorazione, che vengono trattate prima di essere immesse nella rete pubblica. La recinzione esterna è stata realizzata in muratura di blocchi di cls di spessore 20 cm con un'altezza media (sul lato esterno) di circa 1,20 m con soprastante ringhiera in acciaio. Gli accessi al lotto sono due, entrambi con cancelli carrabili. Il bene si presenta in buono stato internamente, mentre esternamente avrebbe bisogno di alcuni lavori di ristrutturazione, dovuti alla poca manutenzione ed al tempo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato per l'attività di caseificio.		

