
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Evangelista Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas ..	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas ..	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	6
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	10



Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	16
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 74/2013 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.634.520,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	29



Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona
Cannas 29



INCARICO

Con udienza del 24/02/2015, il sottoscritto Ing. Evangelista Maurizio, con studio in Corso J. F. Kennedy, 18 - 08025 - Oliena (NU), email mauevange@gmail.com, PEC maurizio.evangelista@ingpec.eu, Tel. 334 60 55 059, Fax 0784 39 236, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Lapi Maria Cristina presso il Tribunale di Nuoro.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas (Coord. Geografiche: 40°19'19,35"N - 9°19'14,14"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas (Coord. Geografiche: 40°19'15,53"N - 9°19'12,48"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale e sedi di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche).

L'area, ubicata a quota 530 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m circa), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato ed è ubicata in zona semicentrale, in posizione ottima rispetto ai più importanti servizi della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedale, attività commerciali, centri sportivi, municipio, uffici postali, scuole), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione.

Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con il Foglio 44 e i mappali 31, 32, 395 e 467, per una superficie complessiva pari a 1 ha 47 are 51 ca (14.751 mq), cui deve aggiungersi la superficie della particella 33 di 36 mq, area qualificata come un'area liberata con demolizione di fabbricato (Area Fab DM), ricadente all'interno della particella 467.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg2 (aree di pericolosità media da frana) e in minima parte (vds. doc. allegata) a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale ed a sede di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche).



L'area, ubicata a quota 525 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m ca), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato, è in zona semicentrale e in ottima posizione rispetto ai servizi più importanti della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedali, scuole, uffici pubblici, forze dell'ordine, uffici postali), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione.

Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con i seguenti mappali del Foglio 44:

- 620, 621, 622, 623, 624. L'area ha una superficie complessiva pari a 52 are 09 ca (5.209 mq).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Vedasi "VERIFICA PRELIMINARE di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c." trasmessa il 1[^] aprile 2015.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Vedasi "VERIFICA PRELIMINARE di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c." trasmessa il 1[^] aprile 2015.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

A Nord: con aree libere, al CT mappali 30 e 284, F. 44 Nuoro (non oggetto di pignoramento).

A Sud - Est: con aree libere, al CT mappali 468, 396, F. 44 Nuoro (non oggetto di pignoramento).

A Ovest: con una tratta delle Ferrovie dello Stato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

A Nord e a Nord / Est: con aree libere, al CT. mappali 468 e 396, F. 44 Nuoro (non oggetto di pignoramento).

A Sud: con la rotatoria che congiunge la Via Mannironi con la Via Trieste.

a Ovest: con una tratta delle Ferrovie dello Stato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	14787,00 mq	14787,00 mq	1,00	14787,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14787,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14787,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con i seguenti dati:

Foglio 44, Particella 31 di 22 are 34 ca

Foglio 44, Particella 32 di 19 are 58 ca

Foglio 44, Particella 395 di 51 are 35 ca

Foglio 44, Particella 467 di 54 are 24 ca

Foglio 44, Particella 33 di 36 mq



L'intero bene ha una superficie di 1 ha 47 are 87 ca (14.787 mq).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	5209,00 mq	5209,00 mq	1,00	5209,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5209,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5209,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è composto dalle seguenti particelle di terreno:

- Foglio 44 Particella 620 di superficie 28 are 42 ca (2.842 mq);
- Foglio 44 Particella 621 di superficie 87 ca (87 mq);
- Foglio 44 Particella 622 di superficie 13 are 41 ca (1.341 mq);
- Foglio 44 Particella 623 di superficie 7 are 68 ca (768 mq);
- Foglio 44 Particella 624 di superficie 1 are 71 ca (171 mq);

ne consegue una superficie complessiva pari a 52 are 09 ca (5.209 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 31,32,395, 467,33 Qualità varia Superficie (ha are ca) 14787
Dal 03/05/2005 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 31,32,395, 467,33 Qualità varia Superficie (ha are ca) 14787

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1999 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 620, 621, 622, 623, 624 Qualità Varie Superficie (ha are ca) 52 09
Dal 03/05/2005 al 31/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 620, 621, 622, 623, 624 Qualità Varie Superficie (ha are ca) 52 09

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

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
44	31				Pascolo	3	2234	2,88	2,31	
44	32				Seminativo irriguo	1	1958	14,16	4,04	
44	395				Pascolo	5	5135	1,33	0,8	
44	467				Pascolo	3	5424	7	5,6	
44	33				AREA FAB DM		36			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra "stato dei luoghi e "planimetria catastale attuale".

La qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde allo stato di fatto (qualificabile come un incolto, in parte sterile, in parte produttivo).

Non c'è perfetta corrispondenza fra la particella 33 (area liberata da demolizione di fabbricato) e i corrispondenti ruderi esistenti. Si tratta di difformità che non impedisce la vendita del bene.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
44	620				Pascolo	5	28 42	0,73	0,44	
44	621				Pascolo	5	00 87	0,02	0,01	
44	622				Pascolo	3	13 41	1,73	1,39	
44	623				Pascolo	3	07 68	0,99	0,79	
44	624				Pascolo	3	01 71	0,22	0,18	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra "stato dei luoghi e "planimetria catastale attuale".

La qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde allo stato di fatto (qualificabile come un incolto, in parte sterile, in parte produttivo).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Esiste congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Esiste congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Sul confine OVEST del bene è presente una linea ferroviaria dello Stato. Il bene è pertanto soggetto a VINCOLO DI RISPETTO FERROVIARIO della rete statale.

Per ottenere il permesso di costruire sarà pertanto necessario ottenere il Nulla Osta delle Ferrovie dello Stato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Sul confine OVEST del bene è presente una linea ferroviaria dello Stato. Il bene è pertanto soggetto a VINCOLO DI RISPETTO FERROVIARIO della rete statale.

Per ottenere il permesso di costruire sarà pertanto necessario ottenere il Nulla Osta delle Ferrovie dello Stato.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 03/05/2005	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA MAGGIORE	23/07/1991	17439	4217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	05/08/1991	6530	4917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	01/08/1991				
Dal 03/05/2005 al 01/08/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICETTO ENRICO	03/05/2005	22818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	12/05/2005	4740	3150
		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;

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 03/05/2005	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA MAGGIORE	23/07/1991	17439	4217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	05/08/1991	6530	4917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	01/08/1991		
Dal 03/05/2005 al 01/08/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICETTO ENRICO	03/05/2005	22818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NUORO	12/05/2005	4740	3150
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NUORO aggiornate al 01/08/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 26/05/2005



Reg. gen. 5386 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 12.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.000.000,00
Percentuale interessi: 4,389 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 12/05/2005
N° repertorio: 22987

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 21/06/2010
Reg. gen. 7378 - Reg. part. 1890
Quota: 1/1
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.050.000,00
Percentuale interessi: 4,644 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 39741-17605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 01/08/2013
Reg. gen. 7938 - Reg. part. 6583
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 01/08/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 26/05/2005
Reg. gen. 5386 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 12.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.000.000,00



Percentuale interessi: 4,389 %

Rogante: Ricetto Enrico

Data: 12/05/2005

N° repertorio: 22987

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Nuoro il 21/06/2010

Reg. gen. 7378 - Reg. part. 1890

Quota: 1/1

Importo: € 3.300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.050.000,00

Percentuale interessi: 4,644 %

Rogante: Ricetto Enrico

Data: 16/06/2010

N° repertorio: 39741 - 17605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a NUORO il 01/08/2013

Reg. gen. 7938 - Reg. part. 6583

Quota: INTERA

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona urbanistica G, sottozona G1 attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura, contraddistinta con il n. G1-66 (vs. allegato certificato di destinazione urbanistica).

Prescrizioni in sottozona G1/66 (valide nel caso di specie):

- strumento di attuazione: PUA con convenzione obbligatoria ed approvazione dell'autorità competente in materia idraulica sia per la parte frane che per la parte idrica.
- destinazione ammessa: servizi di carattere ricreativo, attività commerciali e sedi di istituti finanziari;
- It = 1,5 mc/mq;
- H max = 14 m;
- Vol max edif = 40.088 mc (solo in zona Hg2);
- eventuali opere di compensazione o mitigazione a carico del privato proponente;
- Superficie parcheggi: 9.715 mq;



- superficie aree verdi: 11.762 mq.

- l'edificazione è subordinata alla cessione alla P.A. di aree libere pari all'80% della St lorda dei pavimenti degli edifici ivi inespugnabili oltre le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunta a quelle previste dalla L. 765/67 (art. 18).

I terreni in questione ricadono in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico Hg3: aree di pericolosità elevata da frana. Per comprendere l'entità delle aree sottoposte a vincolo, si vedano gli allegati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona urbanistica G, sottozona G1 attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura, contraddistinta con il n. G1-66 (vds.allegato certificato di destinazione urbanistica).

Prescrizioni in sottozona G1/66 (valide nel caso di specie):

- strumento di attuazione: PUA con convenzione obbligatoria ed approvazione dell'autorità competente in materia idraulica sia per la parte frane che per la parte idrica.

- destinazione ammessa: servizi di carattere ricreativo, attività commerciali e sedi di istituti finanziari;

- It = 1,5 mc/mq;

- H max = 14 m;

- Vol max edif = 40.088 mc (solo in zona Hg2);

- eventuali opere di compensazione o mitigazione a carico del privato proponente;

- Superficie parcheggi: 9.715 mq;

- superficie aree verdi: 11.762 mq.

- l'edificazione è subordinata alla cessione alla P.A. di aree libere pari all'80% della St lorda dei pavimenti degli edifici ivi inespugnabili oltre le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunta a quelle previste dalla L. 765/67 (art. 18).

I terreni oggetto di pignoramento ricadono tutti in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ed in particolare, ricadono in aree di pericolosità media da frana (Hg2). I mappali 620 e 624 ricadono in parte in aree di pericolosità elevata da frana (Hg3). Per comprendere l'entità delle aree sottoposte a vincolo Hg3, si vedano gli allegati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

I terreni sono stati interessati dalle seguenti concessioni edilizie (tutte scadute):

- Concessione edilizia n. 46 del 21.03.1995: esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del 1° lotto del P.P. C.M. secondo il progetto approvato dalla G.M. con delibera n. 1412 del 15.11.1994 - vedasi convenzione registrata a Nuoro in data 19.12.1994 al n. 2253.



- Concessione edilizia n. 37 del 25.02.1997: costruzione centro direzione e commerciale, secondo il parere della C.E. nella seduta del 18.12.1995 n. 1393/1: Parere Favorevole. Il rilascio della C.Ed. è subordinato al preventivo parere della F. Complementari e del Comando dei V.FF.. Di richiedono inoltre appositi studi Geologico - Tecnici sull'area di sedime-Presentati Nulla-Osta V.FF. e relazione Geologica- e convenzione con Ferrovie Complementari in data 29/07/1996. La presente Concessione viene rilasciata alle condizioni imposte dal Comando V.FF. nel Nulla-Osta rilasciato in data 5.4.1996 n. 1625/3032, che si allega in copia. Prima dell'inizio dei lavori do ranno essere posti i capisaldi ed i punti fiduciari in contraddittorio con l'Amministrazione provinciale di Nuoro. Dalla presente concessione è esclusa la rampa di accesso ai piani bassi dell'edificio. Sono fatti salvi gli effetti derivati dal contratto stipulato in data 5.12.1994 e registrato in data 19.12.1994 al n. 2253.

- Concessione edilizia n. 61 del 20.03.1997: copertura del tunnel ferroviario, secondo il progetto approvato dalla G.M. con delibera n. 1412 del 15.11.1994 ed alle condizioni imposte dalla G.M. con delibera n. 699 del 26.06.1996 e secondo le condizioni imposte dalla Convenzione stipulata con al Gestione Governativa Ferrovie della Sardegna in data 29.07.1996.

- Concessione edilizia n. 103 del 04.06.1997: esecuzione del 1° stralcio della strada di accesso al P.P. della zona Cm, secondo il progetto approvato con Delibera G.M. n. 1412 del 15.11.94 ed alle condizioni contenute nella convenzione stipulata in data 05.12.1994 e reg. a Nuoro in data 19.12.94 al n. 2253 e vista l'immissione in possesso avvenuta in data 28.03.1997.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

I terreni sono stati interessati dalle seguenti concessioni edilizie (tutte scadute):

- Concessione edilizia n. 46 del 21.03.1995: esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del 1° lotto del P.P. C.M. secondo il progetto approvato dalla G.M. con delibera n. 1412 del 15.11.1994 - vedasi convenzione registrata a Nuoro in data 19.12.1994 al n. 2253.

- Concessione edilizia n. 37 del 25.02.1997: costruzione centro direzione e commerciale, secondo il parere della C.E. nella seduta del 18.12.1995 n. 1393/1: Parere Favorevole. Il rilascio della C.Ed. è subordinato al preventivo parere della F. Complementari e del Comando dei V.FF.. Di richiedono inoltre appositi studi Geologico - Tecnici sull'area di sedime-Presentati Nulla-Osta V.FF. e relazione Geologica- e convenzione con Ferrovie Complementari in data 29/07/1996. La presente Concessione viene rilasciata alle condizioni imposte dal Comando V.FF. nel Nulla-Osta rilasciato in data 5.4.1996 n. 1625/3032, che si allega in copia. Prima dell'inizio dei lavori do ranno essere posti i capisaldi ed i punti fiduciari in contraddittorio con l'Amministrazione provinciale di Nuoro. Dalla presente concessione è esclusa la rampa di accesso ai piani bassi dell'edificio. Sono fatti salvi gli effetti derivati dal contratto stipulato in data 5.12.1994 e registrato in data 19.12.1994 al n. 2253.

- Concessione edilizia n. 61 del 20.03.1997: copertura del tunnel ferroviario, secondo il progetto approvato dalla G.M. con delibera n. 1412 del 15.11.1994 ed alle condizioni imposte dalla G.M. con delibera n. 699 del 26.06.1996 e secondo le condizioni imposte dalla Convenzione stipulata con al Gesione Governativa Ferrovie della Sardegna in data 29.07.1996.

- Concessione edilizia n. 103 del 04.06.1997: esecuzione del 1° stralcio della strada di accesso al P.P. della zona Cm, secondo il progetto approvato con Delibera G.M. n. 1412 del 15.11.94 ed alle condizioni contenute nella convenzione stipulata in data 05.12.1994 e reg. a Nuoro in data 19.12.94 al n. 2253 e vista l'immissione in possesso avvenuta in data 28.03.1997.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PREMESSA AI CALCOLI DI STIMA.

La vendita dei beni pignorati, seppure configurabili in due distinti appezzamenti (l'uno ricadente in Hg3, l'altro in Hg2), è da prevedersi in un unico lotto, poiché l'edificazione all'interno del comparto G1/66, al quale i beni pignorati appartengono, è subordinata alla redazione di un Piano Urbanistico di Attuazione con convenzione obbligatoria con la pubblica amministrazione comunale, con la conseguenza che gli uni sono indispensabili agli altri per lo sfruttamento della massima edificabilità concessa nel comparto, per cui debbono essere venduti insieme, onde evitare - se posti in vendita separatamente - che la mancata vendita di uno dei due beni - per colpa del vincolo o del prezzo - impedisca lo sfruttamento della potenzialità edificatoria del comparto, con danno per chi invece acquista.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA E CALCOLI DI STIMA

Obiettivo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, ovvero quel valore che in libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra "domanda" e "offerta", e quindi di verificarsi.

Nel caso di specie, trattandosi di terreni edificabili, s'individuano due procedimenti di stima:

- procedimento diretto o sintetico;
- procedimento indiretto o analitico.

Nel procedimento sintetico, il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato (VM) dell'edificazione consentita dal PUC sulle aree oggetto di stima.

Nel procedimento analitico le aree sono stimate ricavando il cosiddetto "valore comprensoriale" della zona urbanistica cui appartengono (G1/66): tale valore corrisponde all'aspetto economico del più probabile VM ricercato, non tanto con riferimento a comparti edificatori simili, evidentemente inesistenti nel mercato reale, quanto con riferimento al valore di mercato dei beni realizzabili nell'area e dei quali esista un mercato reale dal quale attingere le informazioni certe per la stima del suo più probabile valore di compravendita. Quindi, per quanto appena detto, il VM dell'area in esame scaturisce dalla differenza tra il VM attualizzato degli immobili realizzabili entro essa ed i costi (Ci) sostenibili per la realizzazione degli stessi (cd. stima a valore di trasformazione):

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

La formula per il calcolo di stima è la seguente:

$$-VM_n = VM_p * I_a$$

dove

$$-VM_p = \text{Valore di mercato post trasformazione} = V_e * I_t * S;$$

-I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione.



Dal momento che i ricavi sono posticipati nel tempo, ovvero che il prodotto edilizio sia venduto dopo "n" anni, occorre "scontare" all'attualità il valore di mercato stimato precedentemente, mediante applicazione del coefficiente di anticipazione "1/qn" ricavato dalla matematica finanziaria:

$$VM_{attuale} = VM_n / q^n$$

ove $q = 1 + r$; r = saggio di attualizzazione; n = durata in anni dell'operazione immobiliare.

Calcolo del VM nel caso di specie:

I valori di mercato post trasformazione più attendibili sono quelli ricavabili dopo approfondito esame diretto del mercato locale e consultazione dei più autorevoli borsini immobiliari del settore:

- L'Osservatorio del mercato immobiliare, cosiddetto "OMI", dell'Agenzia delle Entrate, fonte di ottima attendibilità grazie alla sempre più pressante azione di accertamento fiscale sul reddito dei contribuenti;
- Il Consulente immobiliare - primavera 2015, edito da IlSole24Ore, rivista autorevole nel settore immobiliare, di estrema utilità per per l'obiettività dei criteri di analisi suggeriti (vds. "Appendice delle stime" della rivista).
- Borsinoimmobiliare.it, portale Internet gestito dalla Borsinonet srl Via Valnerina, 58 - 00198 Roma, i cui valori pubblicati sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. In esso la base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono: - Pricipali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca D'Italia.

Nella seguente tabella sono riportati alcuni dei valori delle compravendite registrati dai suddetti borsini immobiliari:

	minimo OMI	Massimo OMI	Consulente immobiliare	Borsino immobiliare.it
	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
Uffici	1.500 *	1.900 *	-	-
Uffici strutturati	2.000 **	2.200 **	-	1.329 ***
Magazzini	800 **	1200 **	-	830 ***
Negozi	1.900 **	2.200 **	1.600	1.495 ***

Legenda tabella di sopra:

** = stato conservativo Ottimo – Zona Semicentrale - anno 2014 – semestre 2;

* = stato conservativo Normale – Zona Semicentrale - anno 2014 – semestre 2.

*** = quotazioni di 1^a fascia

Esaminati i borsini immobiliari, fatte le opportune indagini di mercato in loco, lo scrivente consulente tecnico stima, quale più probabile valore di mercato post trasformazione dell'edificato – adibito prevalentemente ad uffici strutturati – il seguente importo:

$$VM_{ed} = 2.500,00 \text{ €/mq (valore ex-ante)}$$

Ne consegue il seguente V_m post-trasformazione (VM_p):

$$VM_p = VM_{ed} * SLV = 2.500 \text{ €/mq} * [40.088 \text{ mc (Vol. edificab. max)} : 3 \text{ m (h max interpiano)}] =$$



$$VM_p = 2.500,00 \text{ €/mq} * 13.363 \text{ mq} = \text{in c.t. } 33.400.000,00 \text{ €}$$

Fissato un valore d'incidenza dell'area edificabile pari al 25% ($I_a = 0,25$), come ordinariamente riscontrabile in zona urbanistica convenzionata "G", si ottiene:

$$VM_n = VM_p * I_a = 33.400.000 * 0,25 = 8.350.000 \text{ €}$$

Nell'ipotesi che i ricavi si verifichino dopo 10 anni, e che il saggio di sconto sia pari al 6% (essendo l'investimento immobiliare piuttosto rischioso), il valore di mercato dell'intero comparto edificatorio all'attualità è determinato attualizzando il valore VM_n :

$$VM_{\text{attuale}} = VM_n / q_n = VM_n : (1 + r)^n =$$

$$= 8.350.000 : (1+0,06)^{10} = 8.350.000 : 1,791 = 4.662.199,89 \text{ €} = \text{in ct. } 4.700.000 \text{ €}$$

Ne consegue il seguente valore di mercato unitario del compendio pignorato:

$$VM_{\text{attuale_unitario}} = 4.700.000 \text{ €} / 38.255 \text{ mq} = 122,86 \text{ €} = \text{in c.t. } 123,00 \text{ €/mq}$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO "TRADIZIONALE" (A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEL CTP)

Se consideriamo, le quotazioni di mercato dell'Agenzia delle Entrate (fonte: RAPPORTO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE ANNO 2105), per gli immobili ad uso ufficio, si ricava un valore medio di mercato pari a 1.290,00 €/mq. Se ci affidiamo invece alle quotazioni di Borsinoimmobiliare.it, il valore medio di mercato degli uffici è al massimo pari a 1.495,00 €.

Mediando tra i due valori sopra citati, ed applicando il criterio di stima sintetico oggetto di contestazione, si ottiene il seguente risultato:

$$VM_{\text{attuale}} = 1.392,50 \text{ €/mq} * (40.088 \text{ mc} / 3 \text{ m}) = \text{in c.t. } 18.600.000,00 \text{ €}$$

$$VM_{\text{area comparto}} = 18.600.000,00 * 0,25 = \text{in c.t. } 4.650.000,00 \text{ €}$$

$$VM_u = 4.650.000,00 / 38.355,00 \text{ mq} = \text{in c.t. } 121,00 \text{ €/mq}$$

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Il procedimento di stima analitico adottato, "a valore comprensoriale", scaturisce dalle condizioni specifiche delle aree oggetto di stima: aree ricadenti all'interno di un comparto edificatorio di notevoli dimensioni (G1/66), dotato di strumento urbanistico (PUC), privo di opere di urbanizzazione.

Il procedimento di stima adottato consiste nel determinare il valore dell'area edificabile per differenza tra il valore della produzione edilizia realizzabile nel comprensorio (l'intera zona urbanistica G1/66) e il costo totale che si dovrebbe sostenere per realizzare detta produzione edilizia, fra cui anche (ad es.) le opere di urbanizzazione e le infrastrutture.

Il procedimento di stima è un particolare caso di "stima a valore di trasformazione", in quanto, anziché interessare un singolo lotto di terreno edificabile, interessa un intero comparto edificatorio (la zona urbanistica "G1/66"). La differenza è sostanziale, in quanto tutte le aree del comparto concorrono alla suscettività edificatoria della zona urbanistica: sia le aree edificabili, sia quelle non edificabili (vincolate, libere, verde attrezzato, parcheggi).

La conseguenza è che, la stima dei beni pignorati dipende solo dal rapporto fra l'intero valore del comparto e la sua superficie complessiva (e cioè dal VM unitario del comparto), mentre prescinde dalla loro ubicazione all'interno del comparto, e quindi, automaticamente dai vincoli imposti dal PAI: in altre parole, i terreni ricadenti in area Hg3 hanno un ugual valore unitario dei terreni vincolati in



Hg2, essendo gli uni indispensabili agli altri per l'edificazione e l'urbanizzazione dell'intero comparto secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

Il valore di mercato dell'area del comparto G1/66 è determinato pertanto dalla seguente formula:

$$Va = \{Vmf - [(CC + Op + Ce + Ou + Ccc + Dr + Of + U)] : (1 + r)^n$$

ove si è imposto:

Va = valore dell'area dell'intero comparto

Vmf = valore di mercato dell'edificato

CC = costo di costruzione dell'edificato (tecnico)

Op = oneri di progettazione e direzione lavori (compresa pratica di convenzionamento)

Ce = costo sistemazioni esterne

Ou = oneri urbanizzazioni

Ccc = contributo costo di costruzione

Dr = diritti di segreteria comunali

Of = oneri finanziari per la costruzione

U = utile promotore/imprenditore

n = anni di durata del periodo di trasformazione

r = saggio di attualizzazione

I dati di ingresso nel calcolo di stima sono i seguenti:

Sc = superficie del comparto: si adotta quella indicata nella relazione illustrativa del PUC - Piano Urbanistico Comunale - Elaborato 40 - "UN NUOVO PIANO PER NUORO 2020", e precisamente quella riportata nella tabella di pag. 72: mq 38.255 per commerciale / uffici / direzionale.

V = volume edificabile: si adotta il volume massimo edificabile indicato nel Certificato di destinazione urbanistica, e precisamente quello di pag.2: mc 40.088.

Vmu = Valore unitario di mercato dell'edificato: si adotta il valore scaturito da indagini di mercato svolte sul mercato locale, conferendo con esperti valutatori immobiliari, imprenditori, agenzie immobiliari, e precisamente il seguente: 2.500,00 €/mq per uffici strutturati.

Il prezzo stimato considera al suo interno anche il potenziale ricavo generato dalle superfici accessorie e pertinenziali (seminterrati, sottotetti inabitabili, cantine, balconi, verande, terrazze, posti auto interrati o seminterrato o scoperti), quindi anche il valore dei cd. "parcheggi ponte", da eseguirsi obbligatoriamente in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art. 41-sexies- 1° c. L. 1150/42, introdotto dall'art. 18 L. 765/67, cosiddetta "legge ponte").

CC = costo di costruzione dell'edificato (tecnico): dal prezziario delle Tipologie Edilizie della Tipografia del Genio Civile "dei" edizione 2012, si evince un costo tecnico di costruzione per un opera similare a quella in previsione nel comparto urbanistico oggetto di stima pari a 366 €/mc: trattasi del computo D.2 (pag. 95).



Infatti, il computo sopra citato riguarda la costruzione di un "Fabbricato uffici a blocco" la cui Superficie lorda pavimentata (Slp = 12.142 mq) e il volume edificato (V = 43.712 mc) non differisce in maniera significativa (in quanto inferiore al 10%) da quella in previsione nel comparto oggetto di stima: Slp futura = 13.363 mq; V edificabile = 40.088 mc.

Il costo unitario così ricavato, di 366 €/mc, si assume nella stima opportunamente maggiorato del 10% per tenere conto dell'aumento del costo di costruzione nell'arco temporale 2011-2015 (essendo il costo unitario della pubblicazione "dei" determinato impiegando prezzi e costi riferiti al 2011), nonché dell'aumento che presumibilmente si verificherà nel periodo intercorrente tra la vendita dei terreni del comparto e l'offerta dell'impresa per l'esecuzione dei lavori.

$CCu = 366 \text{ €/mc} * 1,10 = 402,60 \text{ €/mc}$ arrotondabile a 400 €/mc.

Op = oneri di progettazione e direzione lavori: si stima pari al 10% del costo tecnico di costruzione. Infatti, applicando le tariffe suggerite dal DM. 140 del 20/07/2012, considerando tutte le voci di prestazione possibili fatta eccezione per quelle inerenti la progettazione preliminare e definitiva (che in ambito di appalto privato potrebbe essere ricompresa nell'offerta per la progettazione esecutiva), si perviene a un minimo di compenso pari a 1,8 milioni di euro.

Ce = costo sistemazioni esterne: si stima pari a 1.000.000 euro, poiché riguarda sia le misure di mitigazione della zona Hg3 (stimate pari a circa 300.000 €) sia le opere di protezione della linea ferroviaria Nuoro / Macomer di proprietà dello Stato (stimate pari a 700.000 €). Il costo comprende anche la spesa di demolizione dei ruderi di fabbricato esistenti.

Ou1 = oneri di urbanizzazione primaria: si stima applicando gli importi unitari fissati dal Comune di Nuoro per le opere nuove inerenti attività direzionali-terziarie: 3,83 €/mc.

Ou2 = oneri di urbanizzazione secondaria: si stima applicando gli importi unitari fissati dal Comune di Nuoro per le opere nuove inerenti attività direzionali-terziarie: 9,52 €/mc.

Ccc = contributo sul costo di costruzione: si stima pari al 10% del costo di costruzione come stabilito dal Comune di Nuoro per le opere nuove a destinazione direzionale-terziario.

Dr = diretti di segreteria dell'ufficio tecnico comunale: si stima pari allo 0,10% del volume edificabile, come stabilito dal Comune di Nuoro per i progetti di nuova costruzione.

Of = Oneri finanziari sulle spese sostenute: sono fissati pari al 6% delle spese sostenute per l'edificazione, tenuto conto della variabilità dell'attuale tasso medio bancario (6-8%).

U = utile dell'imprenditore: è l'utile lordo dell'imprenditore che utilizza l'area, e non l'utile dell'impresa che esegue i lavori - già ricompreso nel costo tecnico di costruzione; esso è fissato pari al 15% delle spese da sostenere per l'edificazione, compreso gli oneri finanziari. L'omissione di questo utile nella stima comporterebbe la determinazione di un falso valore di trasformazione, poiché trasferirebbe il vantaggio economico derivante dall'operazione immobiliare di trasformazione del comparto tutto a favore del proprietario del suolo, anziché ripartito, seppure in misura non eguale, fra il proprietario del suolo, che concede il bene naturale "terra", e l'imprenditore-costruttore, che vi investe i capitali per la realizzazione delle opere.

$(1+r)^n$ = coefficiente di sconto all'attualità: è fissato pari a $(1+0,06)^{10} = 1,7908$ in quanto si ipotizza una durata dell'operazione immobiliare pari ad $n = 10$ anni (essendo le aree ancora prive di un piano attuativo e di convenzione efficace) ed un saggio di interesse $r = 6\%$, trattandosi di investimento immobiliare particolarmente rischioso.

Svolgendo i calcoli utilizzando un foglio di Microsoft Excel (vds. allegati), si ottiene:

$VM_{attuale_unitario} = 117,85 \text{ €/mq} = \text{in c.t. } 118,00 \text{ €/mq}$



RISULTATO FINALE DELLE OPERAZIONI DI STIMA.

I risultati ottenuti con differenti metodi di valutazione (l'uno sintetico, l'altro analitico), sono perfettamente congrui con quelli previsti nel mercato locale durante le indagini dirette svolte sul campo.

Il valore di mercato più probabile è pertanto stimato mediante determinazione del valore medio dei valori ugualmente attendibili, precedentemente ottenuti:

VM unitario = $(121 + 118) : 2 = 119,50 \text{ €/mq} = \text{in ct. } 120 \text{ €/mq}$.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale e sedi di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 530 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m circa), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato ed è ubicata in zona semicentrale, in posizione ottima rispetto ai più importanti servizi della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedale, attività commerciali, centri sportivi, municipio, uffici postali, scuole), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con il Foglio 44 e i mappali 31, 32, 395 e 467, per una superficie complessiva pari a 1 ha 47 are 51 ca (14.751 mq), cui deve aggiungersi la superficie della particella 33 di 36 mq, area qualificata come un'area liberata con demolizione di fabbricato (Area Fab DM), ricadente all'interno della particella 467. Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 31, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 32, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 44, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 467, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 33, Qualità AREA FAB DM. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 1.774.440,00
VM unitario = 120 €/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg2 (aree di pericolosità media da frana) e in minima parte (vds. doc. allegata) a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale ed a sede di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 525 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m ca), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato, è in zona semicentrale e in ottima posizione rispetto ai servizi più importanti della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedali, scuole, uffici pubblici, forze dell'ordine, uffici postali), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con i seguenti mappali del Foglio 44: - 620, 621, 622, 623, 624. L'area ha una superficie complessiva pari a 52 are 09 ca (5.209 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 620, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 621, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 622, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 623, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 624, Qualità Pascolo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 859.485,00
 VM unitario = 120,00 €/mq, cui deve applicarsi una correzione in aggiunta per tenere conto delle opere di sistemazione dei terreni (muri di sostegno in calcestruzzo armato): 235.000,00 Euro (vds. relazione di controdeduzioni alle osservazioni del CTP) : 5209 mq = in c.t. 45,00 €/mq. Quindi VM unitario = 120 + 45 = 165,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno edificabile Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	14787,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.774.440,00	100,00	€ 1.774.440,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas	5209,00 mq	165,00 €/mq	€ 859.485,00	100,00	€ 859.485,00
Totale lotto:					€ 2.633.925,00

Valore finale di stima: € 2.634.520,00

Nota.

Il valore di mercato più probabile è stimato mediante determinazione del valore medio fra due valori ugualmente attendibili, precedentemente ottenuti (col criterio sintetico e con quello analitico):

VM unitario = (121 + 118) : 2 = 119,50 €/mq = in ct. 120 €/mq.

Per il bene n. 2 si deve applicare una correzione in aggiunta per tenere conto delle opere di sistemazione dei terreni (muri di sostegno in calcestruzzo armato): 235.000,00 Euro (vds. relazione di controdeduzioni alle osservazioni del CTP) : 5209 mq = in c.t. 45,00 €/mq. Quindi VM unitario = 120 + 45 = 165,00 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'Amministrazione della società debitrice, **** Omissis ****, riferisce che la società è attualmente attiva e non soggetta ad alcuna procedura concorsuale (es. fallimento). E' invece fallita la società **** Omissis **** (vds. in atti contratto di finanziamento stipulato con il creditore precedente).

Il vincolo idrogeologico Hg3 impedisce che sul bene n. 1 si possa sfruttare la volumetria edificabile nel comparto G1/66, in quanto il PUC consente la nuova edificazione solo in aree Hg2. Ciò nonostante, il bene n.1 è indispensabile per la potenzialità edificatoria del comparto, in generale, e del bene n. 2, in particolare. Di conseguenza è da valutarsi come edificabile al pari dei terreni ricadenti in area Hg2



(vds. certificato di destinazione urbanistica allegato), anche in considerazione del fatto che - in futuro, dopo la vendita - potrà essere oggetto di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

Per questa ragione, e per quanto meglio specificato nel relativo paragrafo, la vendita è ipotizzata in un unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Oliena, li 08/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Evangelista Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Documento acquisito dal Comune di Nuoro (Aggiornamento al 05/05/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche per immobile (Aggiornamento al 23/03/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa in foglio A3 (Aggiornamento al 23/03/2015)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Vendita del 23 luglio 1991.... (Aggiornamento al 23/03/2015)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratti da Google Maps e dal PUC di Nuoro (Aggiornamento al 23/10/2015)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie scattate durante il sopralluogo (Aggiornamento al 12/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Geologica del 1996 + Relazione di prevenzioni incendi del 1991 (Aggiornamento al 23/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dal progetto del centro direzionale e commerciale del 1991 (Aggiornamento al 23/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Immagini estratte da Google Earth (Aggiornamento al 23/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stampa del foglio di calcolo excel impiegato per la stima analitica (Aggiornamento al 23/10/2015)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale e sedi di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 530 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m circa), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato ed è ubicata in zona semicentrale, in posizione ottima rispetto ai più importanti servizi della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedale, attività commerciali, centri sportivi, municipio, uffici postali, scuole), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con il Foglio 44 e i mappali 31, 32, 395 e 467, per una superficie complessiva pari a 1 ha 47 are 51 ca (14.751 mq), cui deve aggiungersi la superficie della particella 33 di 36 mq, area qualificata come un'area liberata con demolizione di fabbricato (Area Fab DM), ricadente all'interno della particella 467. Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 31, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 32, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 44, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 467, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 33, Qualità AREA FAB DM L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona urbanistica G, sottozona G1 attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura, contraddistinta con il n. G1-66 (vs. allegato certificato di destinazione urbanistica). Prescrizioni in sottozona G1/66 (valide nel caso di specie): - strumento di attuazione: PUA con convenzione obbligatoria ed approvazione dell'autorità competente in materia idraulica sia per la parte frane che per la parte idrica. - destinazione ammessa: servizi di carattere ricreativo, attività commerciali e sedi di istituti finanziari; - It = 1,5 mc/mq; - H max = 14 m; - Vol max edif = 40.088 mc (solo in zona Hg2); - eventuali opere di compensazione o mitigazione a carico del privato proponente; - Superficie parcheggi: 9.715 mq; - superficie aree verdi: 11.762 mq. - l'edificazione è subordinata alla cessione alla P.A. di aree libere pari all'80% della St lorda dei pavimenti degli edifici ivi inspiegabili oltre le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunte a quelle previste dalla L. 765/67 (art. 18). I terreni in questione ricadono in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico Hg3: aree di pericolosità elevata da frana. Per comprendere l'entità delle aree sottoposte a vincolo, si vedano gli allegati.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas

Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg2 (aree di pericolosità media da frana) e in minima parte (vds. doc. allegata) a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale ed a sede di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 525 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m ca), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato, è in zona semicentrale e in ottima posizione rispetto ai servizi più importanti della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedali, scuole, uffici pubblici,



forze dell'ordine, uffici postali), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con i seguenti mappali del Foglio 44: - 620, 621, 622, 623, 624. L'area ha una superficie complessiva pari a 52 are 09 ca (5.209 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 620, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 621, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 622, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 623, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 624, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona urbanistica G, sottozona G1 attrezzature di servizio, che comprendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità, per la cultura, contraddistinta con il n. G1-66 (vds.allegato certificato di destinazione urbanistica). Prescrizioni in sottozona G1/66 (valide nel caso di specie): - strumento di attuazione: PUA con convenzione obbligatoria ed approvazione dell'autorità competente in materia idraulica sia per la parte frane che per la parte idrica. - destinazione ammessa: servizi di carattere ricreativo, attività commerciali e sedi di istituti finanziari; - It = 1,5 mc/mq; - H max = 14 m; - Vol max edif = 40.088 mc (solo in zona Hg2); - eventuali opere di compensazione o mitigazione a carico del privato proponente; - Superficie parcheggi: 9.715 mq; - superficie aree verdi: 11.762 mq. - l'edificazione è subordinata alla cessione alla P.A. di aree libere pari all'80% della St lorda dei pavimenti degli edifici ivi inspiabili oltre le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunte a quelle previste dalla L. 765/67 (art. 18). I terreni oggetto di pignoramento ricadono tutti in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico, ed in particolare, ricadono in aree di pericolosità media da frana (Hg2). I mappali 620 e 624 ricadono in parte in aree di pericolosità elevata da frana (Hg3). Per comprendere l'entità delle aree sottoposte a vincolo Hg3, si vedano gli allegati.

Prezzo base d'asta: € 2.634.520,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.634.520,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 31, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 32, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 44, Part. 395, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 467, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 33, Qualità AREA FAB DM	Superficie	14787,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale e sedi di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 530 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m circa), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato ed è ubicata in zona semicentrale, in posizione ottima rispetto ai più importanti servizi della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedale, attività commerciali, centri sportivi, municipio, uffici postali, scuole), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con il Foglio 44 e i mappali 31, 32, 395 e 467, per una superficie complessiva pari a 1 ha 47 are 51 ca (14.751 mq), cui deve aggiungersi la superficie della particella 33 di 36 mq, area qualificata come un'area liberata con demolizione di fabbricato (Area Fab DM), ricadente all'interno della particella 467.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - Viale Trieste - Via Mannironi - zona Cannas		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 620, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 621, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 622, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 623, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 624, Qualità Pascolo	Superficie	5209,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Area libera edificabile soggetta a vincolo idrogeologico Hg2 (aree di pericolosità media da frana) e in minima parte (vds. doc. allegata) a vincolo idrogeologico Hg3 (aree di pericolosità elevata da frana), sita in zona Sa Cannas nell'abitato del Comune di Nuoro, di fronte alla rotatoria che unisce la Via Mannironi (ex SS389) con la Via Trieste (ex SS129), ricadente in zona urbanistica G1/66, area a servizi di carattere ricreativo, ad attività commerciale ed a sede di istituti finanziari (centro commerciale, uffici e banche). L'area, ubicata a quota 525 m circa, si trova a livello inferiore rispetto alla via Mannironi e alla Via Trieste (posta a quota 550m ca), fiancheggia la linea ferroviaria di Stato, è in zona semicentrale e in ottima posizione rispetto ai servizi più importanti della vita sociale del Comune di Nuoro (ospedali, scuole, uffici pubblici, forze dell'ordine, uffici postali), oltre che rispetto alle principali vie di comunicazione. Gli		



	appezzamenti di terreno che compongono l'area sono distinti al NCT del Comune di Nuoro con i seguenti mappali del Foglio 44: - 620, 621, 622, 623, 624. L'area ha una superficie complessiva pari a 52 are 09 ca (5.209 mq).
Vendita soggetta a IVA:	SI



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 26/05/2005
Reg. gen. 5386 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 12.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.000.000,00
Percentuale interessi: 4,389 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 12/05/2005
N° repertorio: 22987
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 21/06/2010
Reg. gen. 7378 - Reg. part. 1890
Quota: 1/1
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.050.000,00
Percentuale interessi: 4,644 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 39741-17605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 01/08/2013
Reg. gen. 7938 - Reg. part. 6583
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A NUORO (NU) - VIALE TRIESTE - VIA MANNIRONI - ZONA CANNAS

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Nuoro il 26/05/2005



Reg. gen. 5386 - Reg. part. 1024
Quota: 1/1
Importo: € 12.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.000.000,00
Percentuale interessi: 4,389 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 12/05/2005
N° repertorio: 22987

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Nuoro il 21/06/2010
Reg. gen. 7378 - Reg. part. 1890
Quota: 1/1
Importo: € 3.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.050.000,00
Percentuale interessi: 4,644 %
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 16/06/2010
N° repertorio: 39741 - 17605

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a NUORO il 01/08/2013
Reg. gen. 7938 - Reg. part. 6583
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

