
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dettori Gian Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

In data 29/09/2021, il sottoscritto Ing. Dettori Gian Piero, con studio in Via Convento, 38 - 08100 - Nuoro (NU), email studiodettorigp@gmail.com, PEC gianpiero.dettori@ingpec.eu, Tel. 0784 36686 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Oliena (NU) - Via Bellieni nn. 4-6-8, piano T - 1

DESCRIZIONE

Fabbricato falegnameria con annessi locali uffici e aree accessorie di lavoro, sito nella via Bellieni nn.4-6-8, piani terra e primo.

Fabbricato principale adibito ad uso falegnameria industriale, con annessi locali complementari utilizzati quali magazzini e depositi di materiale ligneo.

Presenza di una ampia area scoperta di manovra e di parcheggio.

Locali uffici siti al piano primo dell'immobile e distinti in due separate zone con accesso autonomo.

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** - Fabbricato industriale ubicato a Oliena (NU) - Via Bellieni nn. 4-6-8, piano T - 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.9 del 01.03.1984 e n.42 del 26.06.1989.

CONFINI

L'immobile industriale confina a nord-est e a sud-est con la via Siotto Pintor, a sud-ovest con la via Bellieni e a nord-ovest con una proprietà privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio falegnameria	828,00 mq	865,00 mq	1,00	865,00 mq	5,80 m	Terra
Magazzino	172,00 mq	183,00 mq	1,00	183,00 mq	3,80 m	Terra
Ufficio A	58,00 mq	68,00 mq	2,00	136,00 mq	2,70 m	Primo
Ufficio B	76,00 mq	86,00 mq	2,00	172,00 mq	2,70 m	Primo
Locale di deposito - tettoia	311,00 mq	331,00 mq	0,50	165,50 mq	5,00 m	Terra
Area parcheggio	415,00 mq	415,00 mq	0,20	83,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1604,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1604,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1992 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 161 Categoria D7 Rendita € 6.662,29
Dal 06/05/2019 al 17/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 161, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 847,04
Dal 06/05/2019 al 17/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 161, Sub. 1

		Categoria D7 Rendita € 5.709,00
--	--	------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	161	1		D7				5709 €			
	59	161	2		C1	4	71	81 mq	847,04 €			

Corrispondenza catastale

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

Nota.

Si dichiara che la scala 1:200 riportata negli elaborati catastali non risulta corretta e rappresentativa delle effettive dimensioni planimetriche riscontrate in sito.

La scala rappresentata nelle planimetrie del catasto è circa 1:300 .

PRECISAZIONI

Il fascicolo edilizio (di cui alle concessioni edilizie pertinenti il fabbricato industriale n.9 del 01.03.1984 e n.42 del 26.06.1989) non è stato consegnato dall'ufficio tecnico di Oliena allo scrivente in quanto non rinvenuto negli archivi cartacei comunali.

Allo scrivente Ctu è stata consegnata copia integrale delle successive pratiche edilizie Suape, relative all'immobile, e sottoelencate:

- n.2040 del 12.02.2019 (frazionamento unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso);
- n.31588 del 28.05.2019 (dichiarazione agibilità immobile sub. 2, commerciale);
- n.371478 del 28.09.2021 (avvio attività società **** Omissis ****).

Nota.

Sulla base delle verifiche eseguite nei documenti di cui alle sopracitate pratiche Suape si dichiara la completa

conformità catastale e edilizia dell'immobile esecutato.

PATTI

Non è stato accertato nessun patto con terzi relativo al bene in esame.

STATO CONSERVATIVO

E' stato accertato un normale stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile industriale e degli uffici aziendali.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni di utilizzo del bene con soggetti terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in esame non sono stati individuati dei vincoli storici, artistici, alberghieri, e d'indivisibilità.

Non sono stati accertati dei vincoli , pesi e oneri particolari.

Il bene non risulta gravato da diritti a uso civico.

Non è stato individuato alcun ulteriore procedimento giudiziario in corso e relativo all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone industriale presenta una struttura portante mista, in conglomerato cementizio armato e in acciaio, con muri di tamponamento in calcestruzzo.

La copertura del fabbricato realizzata in pannelli metallici di lamiera grecata, è sostenuta dalle capriate trasversali in acciaio.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e acciaio. Negli uffici risultano installati infissi e serramenti in legno.

L'immobile industriale è completamente dotato degli impianti elettrici e elettronici, di supporto all'uso delle apparecchiature e macchine di lavorazione del legno.

Sussiste al piano terra, all'interno del capannone, una specifica cabina elettrica per la fornitura di energia in bassa tensione.

Nella falegnameria è presente un distinto fabbricato ad uso magazzino, deposito e lavorazioni accessorie del legno, con annesso silos verticale.

Una grande tettoia situata nella parte sinistra del lotto fondiario ricopre un ampio deposito di materiale ligneo .

Gli uffici al piano primo del fabbricato presentano normali condizioni d'uso e di manutenzione, con dotazione completa degli accessori edilizi e funzionalità ordinaria degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, illuminazione, etc.). L'accesso al pubblico è consentito dalla via Bellieni prospiciente. Nell'area di ingresso non è stata rilevata la presenza di alcuna barriera architettonica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/11/2021
- Scadenza contratto: 20/12/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato sia dal soggetto esecutato **** Omissis **** e sia dalla società **** Omissis ****, quale soggetto conduttore della falegnameria e di una distinta zona uso uffici, posta al piano primo ed individuata catastalmente dal subalterno n.2 (F.59, Part.161).

Si riporta in allegato il contratto di locazione stipulato in data 21.12.2020 dalla **** Omissis **** con la società **** Omissis **** e registrato a Nuoro in data 05.11.2021 (data successiva a quella di pignoramento, trascritto in data 05.07.2021).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In virtù degli accordi tra le due parti il canone di locazione viene portato in compensazione dei crediti che la società **** Omissis **** vanta nei confronti della **** Omissis ****.

Non si effettua perciò mensilmente alcun pagamento monetario diretto tra le due parti .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1984 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/1984	80149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Pubblicità Immobiliare Nuoro	27/02/1984	1159	943

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/1984 al 31/12/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/1984	81873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Pubblicità Immobiliare Nuoro	12/04/1984	2334	1876
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 03/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Nuoro il 16/03/2006
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Nuoro il 26/07/2012
Reg. gen. 6922 - Reg. part. 626
Quota: 1/1

Importo: € 53.652,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Nuoro il 05/07/2021
Reg. gen. 6931 - Reg. part. 5421
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, risulta essere il seguente:

- Per l'ipoteca volontaria è pari alla tassa ipotecaria di € 35,00;

- Per l'ipoteca legale i costi sono pari a: tassa ipotecaria € 35,00 - tassa di bollo € 59,00 - imposta ipotecaria € 268,00 (0,50% dell'importo ipoteca);

- Per il pignoramento i costi risultano pari a: € 200 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria, € 59,00 tassa di bollo.

Il totale degli oneri di cancellazione ammonta a € 691,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona urbanistica B2_4 di completamento del vigente Piano Urbanistico Comunale di Oliena.

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.

Il fabbricato industriale è stato edificato mediante la concessione edilizia n.9 del 1.3.1984 e n.42 del 26.6.1989. Il fascicolo edilizio cartaceo di cui alle suddette concessioni non è stato rinvenuto negli archivi comunali.

Tuttavia, sulla base delle successive pratiche edilizie approvate dal Comune di Oliena e relative allo stesso

immobile, si dichiara la completa conformità edilizia dell'immobile oggetto di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e gli elaborati tecnici relativi alle ultime pratiche edilizie Suape approvate dagli uffici comunali di Oliena.

Non è stata individuata nel fabbricato industriale alcuna difformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato industriale ubicato a Oliena (NU) - Via Bellieni nn. 4-6-8, piano T - 1
Fabbricato falegnameria con annessi locali uffici e aree accessorie di lavoro, sito nella via Bellieni nn.4-

6-8, piani terra e primo. Fabbricato principale adibito ad uso falegnameria industriale, con annessi locali complementari utilizzati quali magazzini e depositi di materiale ligneo. Presenza di una ampia area scoperta di manovra e di parcheggio. Locali uffici siti al piano primo dell'immobile e distinti in due separate zone con accesso autonomo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 161, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 59, Part. 161, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 566.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Oliena (NU) - Via Bellieni nn. 4-6-8, piano T - 1	1604,50 mq	400,00 €/mq	€ 566.960,00	100,00%	€ 566.960,00
				Valore di stima:	€ 566.960,00

Valore di stima: € 566.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 538.612,00

Criterio di stima.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene è quello della stima diretta sintetica comparativa. Il suddetto criterio è stato applicato dopo aver considerato i valori di mercato più frequenti, applicati nelle compravendite di beni similari, ovvero stabiliti dai venditori di immobili nel periodo recente e nella medesima zona territoriale esaminata.

Per la determinazione del valore di stima dell'immobile è stato assunto come parametro di base il prezzo a mq di superficie commerciale lorda, adottato nelle contrattazioni della zona suddetta, che risulta essere caratterizzata da una bassa dinamica del mercato immobiliare.

Alla superficie commerciale lorda dei vani principali, di proprietà esclusiva, vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, di proprietà o sulle quali vige un diritto reale di godimento, calcolate in base a specifici coefficienti di ragguaglio inerenti la loro utilizzazione ed estensione planimetrica.

Fonti di informazione.

Le fonti di informazione utilizzate sono state le seguenti: Agenzia delle Entrate di Nuoro (ufficio pubblicità immobiliare) - Ufficio Tecnico comunale – Agenzie immobiliari – Imprenditori e intermediari immobiliari – Dati

storici annuali delle compravendite. Con riferimento alla stima inerente l'immobile in esame sono state preliminarmente assunte le opportune informazioni di carattere commerciale, inerenti i fabbricati aventi caratteristiche architettoniche e volumetriche analoghe. Nel territorio comunale esaminato è stato rilevato uno scarso numero di compravendite annuali di immobili di tipologia simile.

Valore dell'immobile.

Valutata la zona di ubicazione del bene e la sua accessibilità dalle principali vie di comunicazione, il calcolo del valore di stima dell'immobile è stato eseguito tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche e di finitura, le condizioni statiche e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, l'epoca di costruzione, le eventuali possibilità di ampliamento volumetrico ed infine ogni elemento favorevole e non, che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

A conclusione della ricerca di mercato condotta sui beni simili a quello in esame è stato stimato un prezzo unitario di compravendita, per metro quadro commerciale (comprese le pertinenze ad uso esclusivo, ad accesso diretto/indiretto), pari a 400,00 €/mq; Esso rappresenta il valore attuale più probabile di mercato attribuibile al bene, considerate e accertate tutte le sue caratteristiche costruttive, architettoniche e di conservazione.

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

Nuoro, li 25/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dettori Gian Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima - versione privacy (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure immobile (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Mappe e planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 51 Tavola del progetto - Inquadramento territoriale (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 52 Tavola del progetto - Planimetrie fabbricato (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 53 Tavola del progetto - Prospetti e sezione (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione agibilità (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 24/03/2022)

- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Operazioni peritali (Aggiornamento al 24/03/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti (Aggiornamento al 24/03/2021)