

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Ambra, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## INCARICO

---

All'udienza del 22/12/2016, il sottoscritto Geom. Evangelisti Ambra, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 08029 - Siniscola (NU), email ambraev@yahoo.it; farina.evangelisti@gmail.com, PEC ambra.evangelisti@geopec.it, Tel. 347 89 20 484, Fax 0784 87 89 59, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2017 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 Nuoro (NU) - via Marisa Bellisario, 45 - Z.I. Prato Sardo, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Capannone industriale adibito ad autofficina al piano terra e uffici al piano primo sito nella zona industriale Prato Sardo di Nuoro, lotto 53. Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro è inserito nella zona D2/1 (attività industriale, commerciale, artigianale - Prato Sardo).

Iniziai il mio lavoro partendo dalle ricerche catastali sul bene oggetto di stima estraendo, telematicamente, copia delle visure storiche del fabbricato e del terreno, copia dell'estratto di mappa dei terreni, copia dell'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. (all. 10-11-12-13-14)

Contestualmente predisposi ed inviai via PEC al Comune di Nuoro la richiesta di accesso agli atti per verificare le autorizzazioni riguardanti il bene oggetto di stima presenti in archivio. (all. 3)

Ricevetti riscontro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro: mi comunicarono che la ricerca a nome dell'esecutato non aveva prodotto alcun risultato per la zona richiesta, che con i soli dati catastali non riuscivano ad effettuare le ricerche e che quindi necessitavano di maggiori informazioni. Risposi indicando altre opzioni e concordammo un incontro per visionare i primi fascicoli che avevano trovato.

Il 15 febbraio, recandomi all'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro verificai di persona che le pratiche ritrovate in archivio a nome dell'esecutato non riguardavano il bene oggetto di esecuzione. L'unica strada era provare ad effettuare direttamente la ricerca con l'archivista incaricata che aveva maggiore esperienza, fissammo appuntamento per la settimana successiva. Il 24 febbraio, recandomi al Comune fui sorpresa dal fatto che nel frattempo la ricerca era andata avanti e che erano stati ritrovati fascicoli con relative concessioni edilizie riguardanti il bene oggetto di esecuzione a nome del precedente proprietario ovvero del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (all. 6-7-8)

In tale occasione trovai anche la ricevuta di deposito della DUAAP 44/2013 inerente l'installazione dell'impianto fotovoltaico. (all.9)

Per aiutarmi nelle ricerche urbanistiche, decisi di effettuare una visura camerale della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prendendo i riferimenti dalla visura catastale. Notai che la suddetta società è stata cessata in data 22/12/2016 con relativa cancellazione il 19/01/2017. (all. 4)

Il giorno 24 febbraio 2017 convocai il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'inizio delle operazioni di sopralluogo tramite lettera raccomandata A.R., fissando l'appuntamento direttamente presso l'immobile oggetto della stima, sito nel Comune di Nuoro, Z.I. Prato Sardo, lotto 53 - via Marisa Bellisario 45 (Fg.38 mapp.449 sub 1), per il giorno 01 marzo 2017 alle ore 09:30 (All. 1).



Il 01 marzo, recandomi sul luogo del sopralluogo, trovai ad attendermi il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all. 2). Dopo avergli spiegato quale fosse il mio ruolo e quali operazioni dovevo compiere all'interno dell'immobile, iniziai la verifica di rispondenza della situazione reale con quella dichiarata nelle planimetrie catastali in mio possesso, che riscontrai in toto. Preferii utilizzare le planimetrie catastali e non il progetto perchè, avendo letto negli atti componenti il fascicolo del processo, che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva venduto con compravendita una parte del capannone industriale al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente il sub 2 ovvero gran parte del piano seminterrato e una striscia di pertinenza della corte per garantirgli accesso indipendente dalla strada, gli elaborati catastali erano stati aggiornati con le suddette modifiche di proprietà, mentre il progetto, essendo ancora quello originario dell'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non era suddiviso nelle nuove proprietà.

Predisposi documentazione fotografica allegata.

L'esecutato precisò subito che lui era proprietario solo delle mura del sub 1, tutta la strumentazione, gli arredi e l'impianto fotovoltaico presenti nell'immobile erano di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che aveva in locazione il bene con regolare contratto. Chiesi copia del contratto di locazione e mi disse che me lo avrebbe fatto inviare dal suo legale avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dichiarò di essere in regola con i tributi comunali e statali, tranne che con l'ente gestore delle acque Abbanoa e che era in corso una verifica sulle fatture e la contabilizzazione dei consumi. Non mi disse nulla circa l'esistenza della certificazione energetica, né dell'agibilità.

Contattai subito l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per avere copia del contratto di locazione, il legale me lo inviò il 16 marzo tramite mail (all. 15). Contestualmente, per avere maggiori informazioni, effettuai una visura camerale a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e notai che l'amministratore unico, nonchè unico socio, era l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all. 5).

Vista la recente stipula del contratto di locazione e vista l'obbligatorietà di allegare allo stesso l'attestato di prestazione energetica (ex certificazione energetica) e non trovandolo allegato, chiesi delucidazione all'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e tuttora attendo che queste mi vengano fornite.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nuoro (NU) - via Marisa Bellisario, 45 - Z.I. Prato Sardo, piano S1-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)

---

## CONFINI

---



Il capannone industriale confina a nord con la via Marisa Bellisario, a sud con il mapp.156, a est con il sub 2 del mapp.449 (venduto al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'anno 2008) e a ovest con il mapp.485.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	80,50 mq	91,40 mq	0,35	31,99 mq	2,40 m	S1
Capannone industriale	500,00 mq	575,00 mq	1,00	575,00 mq	4,00 m	T
Uffici	105,00 mq	117,76 mq	1,00	117,76 mq	2,65 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>724,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>724,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/06/1985</b> al <b>28/11/1990</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 148 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.00 Reddito agrario € 3,10
Dal <b>28/11/1990</b> al <b>05/05/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 148 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.00 Reddito agrario € 3,10
Dal <b>05/05/2005</b> al <b>04/10/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 148 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.00 Reddito agrario € 3,10
Dal <b>04/10/2007</b> al <b>16/03/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 449 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.20.00
Dal <b>05/11/2007</b> al <b>08/10/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 449, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 2.842,00 Piano S1-T-1
Dal <b>08/10/2008</b> al <b>16/03/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 449, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 3.283,00 Piano S1-T-1



Il fabbricato è stato accatastato a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il terreno e le mura dell'edificio sono di proprietà dell'esecutato. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata cessata in data 22/12/2016 come da visura ordinaria dell'impresa allegata. (all.4)

## 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	449	1	1	D7				3283	S1-T-1	

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	449				Ente urbano		00.20.00			

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato è stato accatastato a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il terreno e le mura dell'edificio sono di proprietà dell'esecutato. La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata cessata in data 22/12/2016 come da visura ordinaria dell'impresa allegata. (all.4)

## PRECISAZIONI

La documentazione secondo l'art.567 c.p.c. risulta essere completa e vi è congruenza tra la ditta eseguita e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento, ovvero il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile risulta essere in buon stato conservativo, attualmente locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione sottoscritto il 21/07/2016 dall'esecutato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 22/07/2016. Nel contratto viene riportata come data di inizio della locazione il 01/07/2016 e stabilita una durata di sei anni, non viene data la possibilità al conduttore di recedere anticipatamente il contratto secondo la L.392/78. (all. 15)

## PATTI

L'immobile risulta essere in buon stato conservativo, attualmente locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione sottoscritto il 21/07/2016 dall'esecutato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 22/07/2016. Nel contratto viene riportata come data di inizio della locazione il 01/07/2016 e stabilita una durata di sei anni, non viene data la possibilità al conduttore di recedere anticipatamente il contratto secondo la L.392/78. (all. 15)



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta essere in buon stato conservativo, attualmente locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione sottoscritto il 21/07/2016 dall'esecutato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 22/07/2016. Nel contratto viene riportata come data di inizio della locazione il 01/07/2016 e stabilita una durata di sei anni, non viene data la possibilità al conduttore di recedere anticipatamente il contratto secondo la L.392/78. (all. 15)

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale, non ha parti in comune con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Capannone industriale adibito ad autofficina al piano terra e uffici al piano primo sito nella zona industriale Prato Sardo di Nuoro, lotto 53. Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro è inserito nella zona D2/1 (attività industriale, commerciale, artigianale - Prato Sardo).

L'immobile è stato realizzato nei primi anni '90 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, solo nel 2005 è stato acquistato dall'esecutato tramite decreto di trasferimento del Tribunale di Nuoro.

Non sono state apportate modifiche strutturali a quanto assentito nell'ultima concessione edilizia n°21/1993; l'unico intervento eseguito dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata la compravendita dove ha ceduto una parte del capannone industriale al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e precisamente il sub 2 ovvero gran parte del piano seminterrato e una striscia di pertinenza della corte per garantirgli accesso indipendente dalla strada; il progetto, essendo ancora quello originario dell'allora proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non contempla la nuova suddivisione delle proprietà, che invece si riscontra nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale allegati.

Il fabbricato industriale si sviluppa su due livelli fuori terra e uno seminterrato.

Nel piano seminterrato troviamo il locale magazzino con annesso locale tecnico (foto 1-2); il piano terra è suddiviso in autofficina (foto 3-4-5), due bagni(wc) con antibagno (foto 10-11-12-13), una sala d'attesa (foto 8-9), ingresso/ricevimento (foto 7) e magazzino scorte (foto 6); il piano primo è adibito ad uffici: son presenti tre uffici (foto 16-19-20), due bagni (foto 15-22), disimpegno (foto 18), due archivi (foto 17-21), da uno dei due archivi si accede al balcone esterno (foto 23); il piano terra e il primo sono collegati da una scala a semi-chiocciola interna (foto 14).

All'autofficina si accede dalla corte di pertinenza che si affaccia sulla via Marisa Bellisario (foto 26-27-28), l'ingresso della corte - lato nord/nord-ovest - è in battuta cementizia mentre il retro - lato sud - è caratterizzato da erba alta e sterpaglie (foto 24-25).

La muratura portante è in blocchi di calcestruzzo da 30x20x40cm mista a pilastri in cemento armato delle dimensioni 40x40cm; le tramezzature sono in mattoni forati di laterizio 8x15x30cm, la pavimentazione varia a seconda dei locali: nell'officina, nei servizi igienici (piano terra e primo) e negli archivi abbiamo una pavimentazione in piastrelle in ceramica; negli uffici è presente una



pavimentazione del tipo simil parquet. Il solaio di copertura è del tipo piano con coibentazione di pomice impastato con cemento e sabbia con al di sopra strato di guaina impermeabilizzante.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di color bianco. E' presente dell'umidità da risalita nella sala d'attesa e nell'ingresso al piano terra. Secondo quanto raccontato dall'esecutato, sotto l'immobile è presente una falda d'acqua, pur avendo eseguito dei lavori di risanamento dell'immobile, ancor oggi sono evidenti i segni dell'umidità principalmente nel piano terra.

Gli infissi sono prevalentemente in legno e dotati di avvolgibili; è presente una saracinesca in ferro con ulteriori portelloni in alluminio nell'ingresso al locale officina. Le porte interne del piano terra sono in alluminio, mentre quelle della zona uffici sono in legno. I bagni del pian terreno e uno del primo piano non sono completamente agibili, in quanto riportano dei problemi a livello impiantistico.

La zona uffici viene riscaldata mediante una stufa a pellets. Nel 2013 è stato installato un impianto fotovoltaico da circa 9kW.

Non sono a conoscenza della presenza di certificazioni degli impianti idrici ed elettrici. Non ho ricevuto informazioni nè dall'esecutato, nè dal suo legale circa l'esistenza della certificazione energetica, che tra l'altro non ho trovato allegata o menzionata al contratto di locazione.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che tutti i beni mobili presenti all'interno del fabbricato industriale, compreso l'impianto fotovoltaico, sono di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come beni strumentali di quest'ultima.

## 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: 22/07/2016
- Scadenza contratto: 01/07/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.500,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 18.000,00

Immobile locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione sottoscritto il 21/07/2016 dall'esecutato e registrato all'Agenzia delle Entrate di Nuoro il 22/07/2016. Nel contratto viene riportata come data di inizio della locazione il 01/07/2016 e stabilita una durata di sei anni, non viene data la possibilità al conduttore di recedere anticipatamente il contratto secondo la L.392/78. (all. 15)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1990 al 05/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		dott. Maurizio Marinelli	28/11/1990	1387	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	22/12/1990	9587	7369
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2005 al 24/04/2008	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Nuoro	05/05/2005	389/05	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	21/05/2005	5196	3439
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/05/2008 al 14/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Roberto Goveani	24/04/2008	99623	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Nuoro	23/05/2008	6261	4541
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 19/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Nuoro il 18/05/2005  
Reg. gen. 966 - Reg. part. 4966  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Note: A margine della detta iscrizione risulta pubblicata annotazione di restrizione beni del 09/04/2008 n.4041/481, in forza della quale venne escluso dalla garanzia ipotecaria il solo immobile identificato al Catasto al fg.38 mapp.449 sub 2 (in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dell'atto di compravendita del 24/04/2008 rep.99623)

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Nuoro il 14/07/2016  
Reg. gen. 6067 - Reg. part. 4694  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attualmente è proprietario del fg. 38 mapp.449 sub 1.  
L'esecuzione si concentra su tale bene.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI NUORO

ART. 24 – ZONA D: ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti. In tali zone sono consentite anche destinazioni d'uso legate al tempo libero, alla ristorazione e alla ricettività.

Secondo le Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI all'interno delle zone D si classificano le seguenti Sottozone:

- a) Sottozona D1 – Grandi aree industriali, identificabili con le aree ASI, NI e ZIR: non sono presenti nel comune di Nuoro
- b) Sottozona D2 – Insediamenti misti produttivi, commerciali, artigianali, industriali, che comprende



la zona di Prato Sardo

c) Sottozona D3 – Grandi centri commerciali,

d) Sottozona D4 – Aree estrattive di prima categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro,

e) Sottozona D5 – Aree estrattive di seconda categoria: non presenti né previsti nel comune di Nuoro.

Modalità di intervento

Per le zone D di nuova espansione si interviene attraverso piano attuativo ai sensi della L.R. 20/81.

Le prescrizioni per i lotti esistenti non edificati o parzialmente edificati, inseriti nei Piani Attuativi eventualmente scaduti, vengono riconfermate fino alla redazione e approvazione di un nuovo strumento attuativo.

La zona D di Prato Sardo di nuova previsione deve essere soggetta a Piano Urbanistico Attuativo. La zona D esistente e già costruita deve essere sottoposta ad un piano attuativo di riqualificazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Regole edilizie

E' consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore al 40%.

L'altezza massima viene stabilita in m. 10,50. Tale altezza, esclusivamente per gli insediamenti produttivi e solo in caso di dimostrata necessità aziendale, può essere portata a mt. 12,00. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- per i distacchi dalla strada si osservi il codice della strada
- distacco minimo dai confini del lotto: m. 6,00;
- divieto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia o del titolare d'azienda sino a un massimo di mc. 400;
- la superficie minima di intervento del lotto: mq. 5000;
- la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 20% dell'intera superficie escludendo l'area destinata alla viabilità;
- in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 5000 mq. può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 6,0 ml., senza computare eventuali marciapiedi.

ART. 25 – SOTTOZONA ZONA D2: PRATO SARDO

Zona D2/1 (Zona Industriale Prato Sardo)

Rimane valida la normativa del Piano Regolatore delle Zona Industriale di Prato Sardo.

Zona D2/2 Caseificio



Si tratta di un insediamento agro-agroindustriale posto a nord dell'abitato di Nuoro. Per tale struttura valgono le norme delle regole edilizie di cui al precedente articolo.

## 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.

- Concessione Edilizia n°64/1990 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto: Costruzione di un capannone in località Prato Sardo lotto 53 per l'assemblaggio canali d'alluminio;
- Concessione Edilizia n°334/1990 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto: Variante in corso d'opera al progetto n°1180/8 per la costruzione di un capannone artigianale lotto 53;
- Concessione Edilizia n°21/1993 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto: Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di un fabbricato artigianale;
- DUAAP n°44/2013 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto: Posa in opera di pannelli fotovoltaici su lastrico solare - ZIR Prato Sardo lotto 53.

Lo stato dei luoghi rispecchia quanto concesso con la CE 21/1993 e con la planimetria catastale.

Non sono a conoscenza della presenza di certificazioni degli impianti idrici ed elettrici. Non ho ricevuto informazioni nè dall'esecutato, nè dal suo legale circa l'esistenza della certificazione energetica, che tra l'altro non ho trovato allegata o menzionata al contratto di locazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il criterio adottato è quello della stima effettuata in base alle quotazioni del mercato immobiliare della zona, da cui si è assunto il valore base per metro quadrato lordo, comprensivo dei muri perimetrali. Calcolato il coefficiente globale di differenziazione (coefficiente correttivo totale) come prodotto dei singoli coefficienti di valutazione che rappresentano caratteristiche dell'unità immobiliare superiori o inferiori rispetto alla media, si procederà alla determinazione del valore di mercato per metroquadro (mq) inteso come prodotto tra la quotazione immobiliare media adottata e il suddetto coefficiente correttivo.

Il più probabile valore di mercato, ovvero il valore attuale dell'immobile oggetto della stima, si otterrà moltiplicando il valore di mercato per mq, ottenuto in precedenza, con la superficie commerciale del bene.

Secondo le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicate nel sito internet dell'Agenzia del Territorio (all. 16), nel secondo semestre 2016 per la zona suburbana Z.I. Prato Sardo i valori dei capannoni industriali, con stato conservativo normale, risultano compresi tra un minimo di € 600 al mq fino ad un massimo di € 750 al mq.

Si assumerà perciò come quotazione di mercato il valore medio alto pari ad € 675 al mq.



Si riportano di seguito i dettagli dei calcoli effettuati con l'ausilio di programma informatico "ACTASTIME" prodotto e distribuito da ACTA Area Software.

Stima di: Capannone industriale

Immobile situato in: Nuoro – zona suburbana Z.I. Prato Sardo – distinto nel NCEU al Foglio 38 mapp. 449 sub 1

#### MOTIVAZIONI DELLA STIMA

Struttura e caratteristiche.

Coefficienti di valutazione considerati:

1,05 – Esposizione: su più lati

1,00 – Distribuzione: normale

1,05 - Luminosità: molto luminoso

0,83 – Vetustà: 24 anni circa

1,00 – Finitura: ordinaria

0,85 – Manutenzione mediocre

1,00 – Stabile: nella media della zona

0,90 - Locazione: occupato con contratto

1,10 – Parcheggio facile

1,05 - Trasporti: vicini

1,05 – Traffico: silenziosa

1,00 - Zona: nella media della zona

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente correttivo totale del valore di zona:  
0,848964

Località e quotazioni: Nuoro - zona suburbana Z.I. Prato Sardo

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 675,00

Valore di mercato per mq = Coeff.corr.tot. X Quot. Media =

= 0,848964 x 675,00 = 573,05 €

Il più probabile valore di mercato = Val.merc.per mq X Sup.Comm. =

= 573,05 x 724,75 = € 415.317,99

(euro quattrocentoquindicimilatrecentodiciasette/99)

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Nuoro (NU) - via Marisa Bellisario, 45 - Z.I. Prato Sardo, piano S1-T-1



Capannone industriale adibito ad autofficina al piano terra e uffici al piano primo sito nella zona industriale Prato Sardo di Nuoro, lotto 53. Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Nuoro è inserito nella zona D2/1 (attività industriale, commerciale, artigianale - Prato Sardo). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 449, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 449, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 415.317,99

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Industriale Nuoro (NU) - via Marisa Bellisario, 45 - Z.I. Prato Sardo, piano S1-T-1	724,75 mq	573,05 €/mq	€ 415.317,99	100,00	€ 415.317,99
Valore di stima:					€ 415.317,99

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.

Siniscola, li 29/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Evangelisti Ambra

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo 01-03-2017
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune Nuoro
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Camerale SGM Auto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura Camerale SG Autoservizi Unipersonale srls
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - CE 64/1990
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - CE 334/1990
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - CE 21/1993 e progetto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ricevuta Deposito DUAAP 44/2013 per impianto fotovoltaico



- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VisuraStoricaCatastoTerreni\_fg38mapp449
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - VisuraStoricaCatastoFabbricati\_fg38mapp449sub1
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale fg.38mapp.449sub1
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Estratto mappa CT fg.38mapp449
- ✓ N° 15 Altri allegati - Contratto Locazione Sanna Gesuino/SG Autoservizi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto OMI - Prato Sardo
- ✓ Foto - Documentazione fotografica\_REs55-2016

