

TRIBUNALE DI ORISTANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. [REDACTED]

SINTESI

Relazione peritale per Esecuzione Immobiliare n. 83/2017 R. Es. ;

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oristano 16.02.2018

C.T.U.



Relazione di sintesi del Perito

A - UNITA' NEGOZIALE N. 1 FG 14 Mapp. 311- NCEU

L'immobile è ubicato nel comune di TRAMATZA in zona "artigianale" È per destinazione d'uso e utilizzo reale adibito ad uso artigianale; è disposto su due livelli fuori terra, esposizione su quattro lati con area cortilizia esclusiva opportunamente recintata a contorno del fabbricato;

La superficie del lotto è di 1287 mq, il lotto insiste sul Foglio 14 mappale 311 opportunamente confinato.

Una strada della lottizzazione (da depolverizzare) in località nuraghe aurras permette l'accesso carrabile e pedonale all'area cortilizia nel lato sud; dal cortile, mediante più ingressi, si accede al fabbricato "artigianale" oggetto della presente relazione.

Il piano terra si articola in un ampio locale a uso "deposito-lavorazione" (396.00 mq , h max 615 cm); all'interno del deposito è stato realizzato (senza autorizzazione) in opera un soppalco a struttura metallica, accessibile con scala in metallo, la costruzione del soppalco ha generato un incremento (non conforme) di Superficie utile pari a mq 54.95.

Sempre al piano terra le partizioni interne individuano una sala mensa (mq 43.10) , un magazzino (mq 148,20) ,due servizi igienici (mq 9.85); una scala in muratura permette l'accesso al piano primo destinato ad alloggio custode e uffici.

Al primo piano un disimpegno (11.40 mq) permette l'accesso all'area "alloggio custode" e "uffici.

L'alloggio è costituito da una camera (16.20 mq), un ripostiglio (1.90mq) , un servizio igienico (5.05mq), un soggiorno (26.30 mq) e un ingresso (7.40).

Le partizioni interne della "zona uffici" individuano con accesso indipendente da ampio corridoio (23.75 mq) cinque locali uso ufficio (15.80+16.30+24.40+14.70+13.20 mq) , un archivio (10.20 mq) e due servizi igienici per complessivi (12.52 mq) .

L'immobile , al piano terra e al piano primo è completamente "finito a civile" ; i tamponamenti esterni del tipo pannello prefabbricato in cls si presentano con una piacevole finitura del tipo "lavato" con graniglia a vista; all'interno i pannelli di chiusura per i locali "lavorazione" sono tinteggiati mentre nei locali uffici-servizi -abitazione custode sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione nel locale deposito-lavorazione è in cls "elicotterato" , negli altri ambienti è in gres porcellanato ; le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di grès per un altezza superiore a 1,80m, in esso sono presenti, in conformità alle necessità, i sanitari in vitreous-china.



Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità , gli infissi esterni in alluminio con vetro-camera.

L'impianto elettrico nella parte a destinazione deposito-magazzino è del tipo esterno in tubi RK con ottimale distribuzione di quadri , prese e punti luci; nella parte di immobile a destinazione uffici-servizi-alloggio custode l'impianto elettrico è sottotraccia con frutti di media qualità, la distribuzione dei quadri, delle prese e dei punti luce è funzionale alla destinazione d'uso dei locali.

L'impianto idrico è del tipo incassato con apparecchiature idrauliche di buona qualità.

L'altezza dei vani deposito-lavorazione è di 6.15 mt.; parte dello stesso (4.10x13.40) ha , dove soppalcato, un'altezza di 2.40 m.; i locali a piano terra con destinazione mensa-magazzino – servizi hanno un'altezza di 2.95 mt ; i locali alloggio custode-uffici hanno un'altezza di 2.75 mt.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

L'immobile la cui costruzione risale agli anni 2007/2009 ha il corpo di fabbrica con struttura portante realizzata in CCA (pilastri – fondazioni) e CAP per le travi di copertura; le partizioni esterne sono realizzate con pannelli in CLS prefabbricati , del tipo "lavato" ; la divisione tra i locali deposito-lavorazione e uffici/alloggio custode/mensa è realizzata in muratura portante in laterizio tipo "poroton" intonacati; tramezzi e fodera partizioni esterne in laterizio, solaio interpiano in laterocemento, tetto a due falde.

In alcuni ambienti a uso residenziale/uffici è presente l'impianto di climatizzazione del tipo a pompa di calore. L'immobile è privo di attestato di qualificazione energetica.

Confina a nord/ovest con fg 14 mapp. 225 a nord/est e sud/est con fg 14 mapp. 222 (in strada di lottizzazione) , nel lato sud/ovest con strada comunale Siamaggiore

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 05/2007, l'inizio lavori è datato 28 11 2007 , agibilità con comunicazione allo sportello SUAP del comune di Tramatzia prot. 4968 in data 01 12 2009 .

L'accatastamento del fabbricato è datato al 13/05/2009; risulta censito nel del comune di Tramatzia (OR) al Foglio 14 Mappale 311, con categoria D/7, Rendita 5160,00 Euro, intestato con proprietà 1/1 a

La descrizione del bene è conforme a quella riportata nell'atto di Pignoramento . Le planimetrie catastali concordano solo in parte con lo stato dei luoghi: manca l'indicazione di una scala esterna in metallo a chiocciola amovibile nel lato nord-est e non risulta negli elaborati la presenza di un soppalco "interno" nel locale deposito



/lavorazione di circa 55 mq). Confina a nord/ovest con fg 14 mapp. 225 a nord/est e sud/est con fg 14 mapp., 222 (in uso strada di nuova lottizzazione) , nel lato sud/ovest con strada comunale Siamaggiore.

I dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione

Fabbricato a destinazione artigianale edificato in lotto della lottizzazione “Nuraghe Aurras” in zona D sottozona D2 del vigente PUC

Per quanto riguarda la conformità tra elaborati autorizzati con concessione Edilizia 05/2007 e quanto riscontrato nello stato di fatto si evidenzia per l’edificato la conformità per la volumetria , la superficie coperta e la distanza dai confini; si evidenziano al piano terra la realizzazione di un soppalco (4.10 m x 13.40 m) e una diversa distribuzione delle partizioni interne al piano terra e primo ; non risulta autorizzata la scala che dal piano primo concede un uscita nell’area cortilizia.

Preso atto delle disposizioni vigenti si ritiene necessario e possibile un accertamento di conformità in quanto le opere summenzionate non incidono sul volume edificabile e sulla superficie coperta; trattasi in ogni caso di pratica con onere sanzionatorio di competenza comunale e Regionale in quanto area soggetta a vincolo;

L’immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 05/2007, l’inizio lavori è datato 28 11 2007 , agibilità con comunicazione allo sportello suap del comune di Tramatza prot. 4968 in data 01 12 2009 . L’immobile è pignorato per l’intero Dalle verifiche effettuate si è riscontrata l’assenza di contratti di locazione per l’immobile oggetto di pignoramento.

Nell’immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità, obblighi di natura condominiale, diritti demaniali e usi civici.

B - UNITA' NEGOZIALE N.2 FG 14 Mapp.li (279-280-281-282) NCT

Trattasi di area edificabile costituita da più mappali che costituisce un singolo lotto edificabile in zona artigianale –commerciale D2 – nel comune di Tramatza OR in località Nuraghe Aurras. Nella lottizzazione omonima viene identificato come lotto n. 10 con potenzialità edificatoria per superficie coperta mq 1587.50, volumetria mc 9.525 e altezza max 10.00 mt. Superficie catastale complessiva dei mappali 3607 mq; per ogni altra informazione su vincoli e prescrizioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

La descrizione del bene è conforme a quella riportata nell’atto di Pignoramento.

Area libera, orografia regolare, non recintata e libera da costruzioni .



Lotto edificabile: destinazione artigianale-commerciale: lotto N.10 della lottizzazione "Nuraghe Aurras" in zona D sottozona D2 del vigente PUC (riferimento certificato di destinazione urbanistica) .

Non essendo edificata non è interessata a verifica di conformità edilizia.

L'immobile è pignorato per l'intero.

Dalle verifiche effettuate si è riscontrata l'assenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento.

Nell'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità, obblighi di natura condominiale, diritti demaniali e usi civici.

Valutazione dei Beni

Essendo distinti in due unità negoziali risulta possibile la vendita differenziata

A - UNITA' NEGOZIALE N. 1 FG 14 Mapp. 311- NCEU

Un indagine effettuata in zona su beni immobili offerti, simili a quello preso in esame (offerte di vendite presso Agenzie Immobiliari e Borsini Immobiliari Nazionali, quotazione immobili O.M.I. presso l'Agenzia del Territorio e una stima del valore di mercato di un bene di nuovo costruzione corretto in base all'età effettiva della costruzione), consente di stabilire un valore medio unitario di mercato pari a €/m² 1750,00; detto valore, sottoposto ai coefficienti correttivi per fabbricati analoghi e moltiplicato per la consistenza commerciale dell'immobile, determina il più probabile valore di mercato.

Calcolo valore dell'immobile (vedasi stima in allegato):

	Valore U.M.	*	Coeff. Corr.	*	Cons. Comm.	=	VALORE DI MERCATO.
Deposito :	395,00 €/ m ²	*	0,938....	*	792,68 m ²	=	293.990,12 Euro.
Uffici/all.cust.	550,00 €/ m ²	*	1,410...	*	221,73 m ²	=	171.971,46 Euro

Da detto valore devono essere dedotti gli oneri per l'accertamento di conformità del fabbricato per la variazione alla concessione edilizia n. 05/2007 stimati a corpo in € 5.000,00 pertanto il valore dell'immobile ammonta a:

Comune di Tramatzia (OR) - N.C.E.U. Fg 14 mapp. 311

Valore di Mercato - Spese Accertamento di Conformità
€ 465.961,58 - € 5.000,00 = € 460.961,58

L'immobile viene globalmente valutato in arrotondamento :

€ 461.000,00 Diconsi Euro quattrocentosessantunomila/00



B - UNITA' NEGOZIALE N.2 FG 14 Mapp.li (279-280-281-282) NCT

Essendo area edificabile , la metodologia di stima utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata quella comparativa; si è determinato il valore in riferimento a proposte analoghe nel territorio e in particolare a un atto traslativo del 2005 per area pressoché contigua.

Calcolo valore dell'immobile

Valore U.M. * Coeff. Corr. * Cons. Comm. = VALORE DI MERCATO.			
Area edificabile in zona D , sottozona D2 ;			
20,00 €/ m ²	*	3607,00 m ²	= 72.140,00 Euro.

Comune di Tramatzza (OR) - Fg 14 mapp. 279-280-281-282 NCT
L'immobile viene globalmente valutato in arrotondamento :
€ 72.000,00 Diconsi Euro settantaduemila/00

PER RIEPILOGO :

Comune di Tramatzza (OR) -	
Immobilie n. 1 Fg 14 mapp. 311- NCEU :	€ 461.000,00
Immobilie n. 2 Fg 14 mapp. 279-280-281-282 NCT :	€ 72.000,00
Completivamente	€ 533.000,00

A - UNITA' NEGOZIALE N. 1 FG 14 Mapp. 311- NCEU

Immobilie costruite per intero su mappale oggetto di pignoramento

B - UNITA' NEGOZIALE N.2 FG 14 Mapp.li (279-280-281-282) NCT

Lotto edificabile per intero su mappali oggetto di pignoramento

Oristano 16.02.2018

C.T.U.



Serial#: 4f0552ce4d64e8789a72ea3dcea96862
Firmato Da: Emesso Da:



- **MOTIVAZIONE DELLA STIMA**
- **BORSINO IMMOBILIARE**
(Agenzia delle Entrate)

Indirizzo

Foglio Particella D/7

2007

Aurras:
esterna

	615,00	54,95		+
				=

		PCA		x
		PSA	0,850	x
		ORI	1,000	x
		ESP	1,050	x
Affaccie		AFF	1,050	x
Taglio		TAG	0,950	x
Balconi		BAL		x
		DIS	1,000	x
		LUM	1,000	x
Vetustà		VET	0,890	x
Finitura		FIN	1,000	x
	Stabile	MAN	1,000	x
		RIS	0,900	x
		EFF	1,000	x
		LOC	1,000	x
Stabile		STA	1,050	x
		PAR	1,100	x
Traffico		TRAS	0,950	x
Zone		TRAF	1,000	x
		ZON	1,000	x
	1,20	PROD	1,200	x
Altro		ALT		=

per mq x = Valore per mq x mq = EUR

x = per mq x mq = EUR
ici.

Pro



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 5
Rif. Immobile: 1

RE 83/2017 -

26 gennaio 2018

Indirizzo IMMOBILE	LOCALITA' NURAGHE AURRAS SNC - TRAMATZA - ORISTANO								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Ufficio	Foglio	14	Particella	311	Subalterno		Categoria	D/7
						Anno di costruzione o ristrutturazione	2007		
						Descrizione	Capannone artigianale con annessi locali uso uffici in zona artigianale del comune di Tramatzza in località Nuraghe Aurras: Parte del fabbricato al piano primo a destinazione uffici - alloggio custode		

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie al 60%		Superficie al 20%		Superficie a	
Superficie al 50%		Superficie al 15%		Sup. terreno e	
Superficie al 35%		Superficie al 10%		Superficie coperta m	221,73 +
Superficie al 30%		Superficie al 5%		Superficie ponderata m	=
Superficie al 25%		Superficie al 2%		Superficie commerciale m	221,73

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano con ascensor		PCA		x
Piano senza ascensor	Primo: 0,90	PSA	0,900	x
Orientament	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affacci	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balcon		BAL		x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosit	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà	11 anni dal 2007	VET	0,890	x
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x
Manutenzione: immobil	Normale: 1,00 Stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldament	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetic	Nella media: 1,00	EFF	1,000	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1,20	PROD	1,200	x
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo tota	1,41016273	

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo totale		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore immobile EUR
550,00	x	1,41016273	=	775,59	x	221,73	=	171.971,46

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valore locazione zona per mq		Coefficiente correttivo totale		Valore locazione per mq		Superficie commerciale mq		Valore locazione mensile EUR
2,60	x	1,41016273	=	3,67	x	221,73	=	812,96

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO

Comune: TRAMATZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	160	230	L	0,7	1	L
Capannoni tipici	NORMALE	160	230	L	0,7	1	L
Laboratori	NORMALE	280	395	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: XXXXXXXXXX

Comune: TRAMATZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	375	550	L	1,9	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

