

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE

N° 135/2021

4MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

Federica Lunari

Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Mario Addis



SOMMARIO

Premessa. 2

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza; 7
2. DESCRIZIONE DEL BENE. 6
3. Conformità degli identificativi; 52
4. Regolarità catastale e utilizzazione prevista. 53
5. Conformità alla normativa edilizia e urbanistica; 53
6. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; 54
7. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene. 56
8. Divisione in lotti; 56
9. Divisione in natura; 56
10. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile; 57
11. Occupazione dell'immobile; 57
12. Vincoli di qualsiasi natura; 57
13. Determinazione del valore dell'immobile; 58

Allegati: 63



Premessa

Con ordinanza del 31/01/2023, il Giudice delle esecuzioni Federica Lunari, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis, con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione in Catasto Fabbricati siti in Comune di Luras al Foglio 24 particella 979 subalterno 1 e Foglio 24 particella 979 subalterno 2, di proprietà della società [REDACTED]

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,*



riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già



corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 7) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa*



anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*



1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere:

1. Copia atto di pignoramento immobiliare;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti:

- Atto di provenienza dell' immobile;
- Planimetrie catastali dell'immobile;

Pertanto, si è eseguito accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha effettuato gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell'atto di pignoramento.

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le planimetrie e gli atti catastali dell'immobile, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre successivamente è stata inoltrata al Comune di Luras una richiesta di accesso agli atti amministrativi ed elaborati progettuali di supporto all' edificazione dell'immobile.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Successivamente alla data di pignoramento sono stati soppressi i subalterni 1 e 2 pignorati, generando i subalterni 5- 6 - 7 - 8 - 9.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:



Estremi: Atto di pignoramento depositato in data 05/08/2021 è stato trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n. 9 del 09/09/2021, Registro generale n. 9513, Registro particolare n. 6786.

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda gli immobili siti in Comune di Luras al Foglio 24 particella 979 subalterno 1 e Foglio 24 particella 979 subalterno 2, della piena proprietà della società [REDACTED]

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 9/10/2023 in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso,(vedi verbale), del custode dell'immobile per conto dell'I.V.G., ha proceduto:

- Alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato con gli elaborati di progetto e le planimetrie catastali acquisite in Comune di Luras e all'Agenzia delle Entrate
- Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico ed effettuare misurazioni a campione da confrontare con gli elaborati di progetto.

Le operazioni d'accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

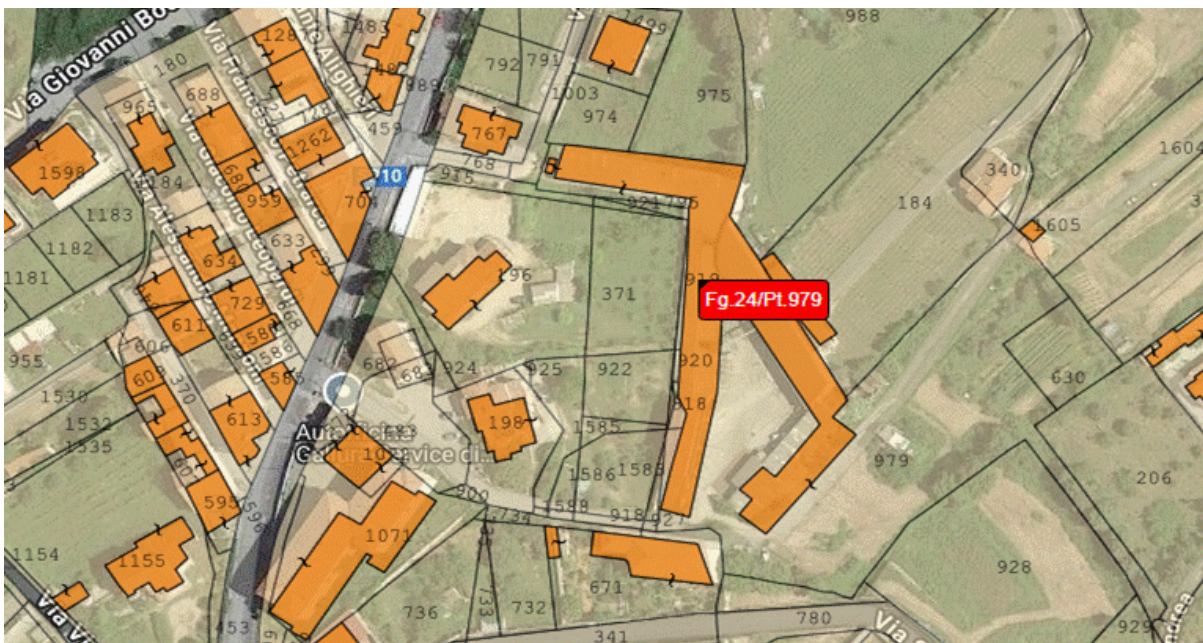
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie



di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Identificazione generale dei beni:

Gli immobili e i terreni sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari, Comune di Luras in via Torquato Tasso



Bene – Foglio 24 particella 979 subalterno 1-2:



Dati identificativi: Comune di LURAS (E752) (SS)

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1

Unità immobiliare soppressa

Indirizzo: Via Tasso Piano T - 1 - 1S

Variazione in soppressione del 01/12/2022, pratica n. SS0085300, in atti dal 02/12/2022-
VARIAZIONE-DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE(n.85300.1/2022)

La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: Comune: LURAS (E752) (SS) :

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 9,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 8,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 7,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 6,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 5,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 4 PASSAGGIO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5-6-
7-8-9

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2,

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2023

Data: 04/10/2023 Ora: 19.41.12 Segue
Visura n.: T377820 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice:E752)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 1

Unità immobiliare soppressa dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	1								VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. SS0085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300.1/2022)
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. SS0198393 del 08/06/2007				Partita	C		Mod.58		307		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 4; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 5; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 6; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 7; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 8; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 9;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	1			D/1				Euro 11.850,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2007 Pratica n. SS0198390 in atti dal 08/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4700.1/2007)
Indirizzo	ZONA CASE POPOLARI Piano T - 1 - IS											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. SS0198393 del 08/06/2007				Partita			Mod.58		307		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2023

Data: 04/10/2023 Ora: 19.41.12 Fine
Visura n.: T377820 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	1			D/1					CONSTITUZIONE del 31/01/1994 in atti dal 28/03/1994 (n. 408.1/1994)
Indirizzo	ZONA CASE POPOLARI Piano T - 1 - IS											
Notifica					Partita	1166		Mod.58		307		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà - fino al 01/12/2022
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale PAPACCIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS); Repertorio n. 19815 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Voluntà n. 4709.1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000			

Situazione degli intestati dal 31/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietà per 1000 / 1000 fino al 10/04/1995
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/01/1994 in atti dal 28/03/1994 (n. 408.1/1994)			

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Descrizione del bene confini:

I beni oggetto di studio, si trovano in comune di Luras via Torquato Tasso al n. 4, confinante con la proprietà [REDACTED] e con la proprietà di [REDACTED]. Trattasi di un opificio destinato alla fabbricazione del sughero, della superficie coperta di mq. 1.573 compreso laboratorio, locale

di essiccazione, locale di pesatura, locale tecnico e servizi igienici, mq 520 di tettoie, mq. 4.203 di deposito scoperto, mq. 1.200 di passaggi e piazzali di manovra

LOTTO 1

Verificato lo stato di fatto dei beni, si è proceduto a raggruppare i subalterni 8-9 in quanto destinati ad uso artigianale/industriale della produzione di tappi da sughero e/o altra attività anche industriale.

Il cespite pignorato riguarda un opificio industriale in scarso stato di manutenzione, e oramai apparentemente non più utilizzato come fabbrica.

La muratura portante è realizzata presumibilmente con blocchetti forati di cls precompressi, non finiti con intonaco e manca la tinteggiatura esterna, le pareti interne non sono intonacate;

La pavimentazione è in cemento

Gli ambienti interni si presentano in scarso di conservazione

Il tetto risulta essere in cattivo stato di manutenzione

Le aperture esterne sono in ferro e vetro.

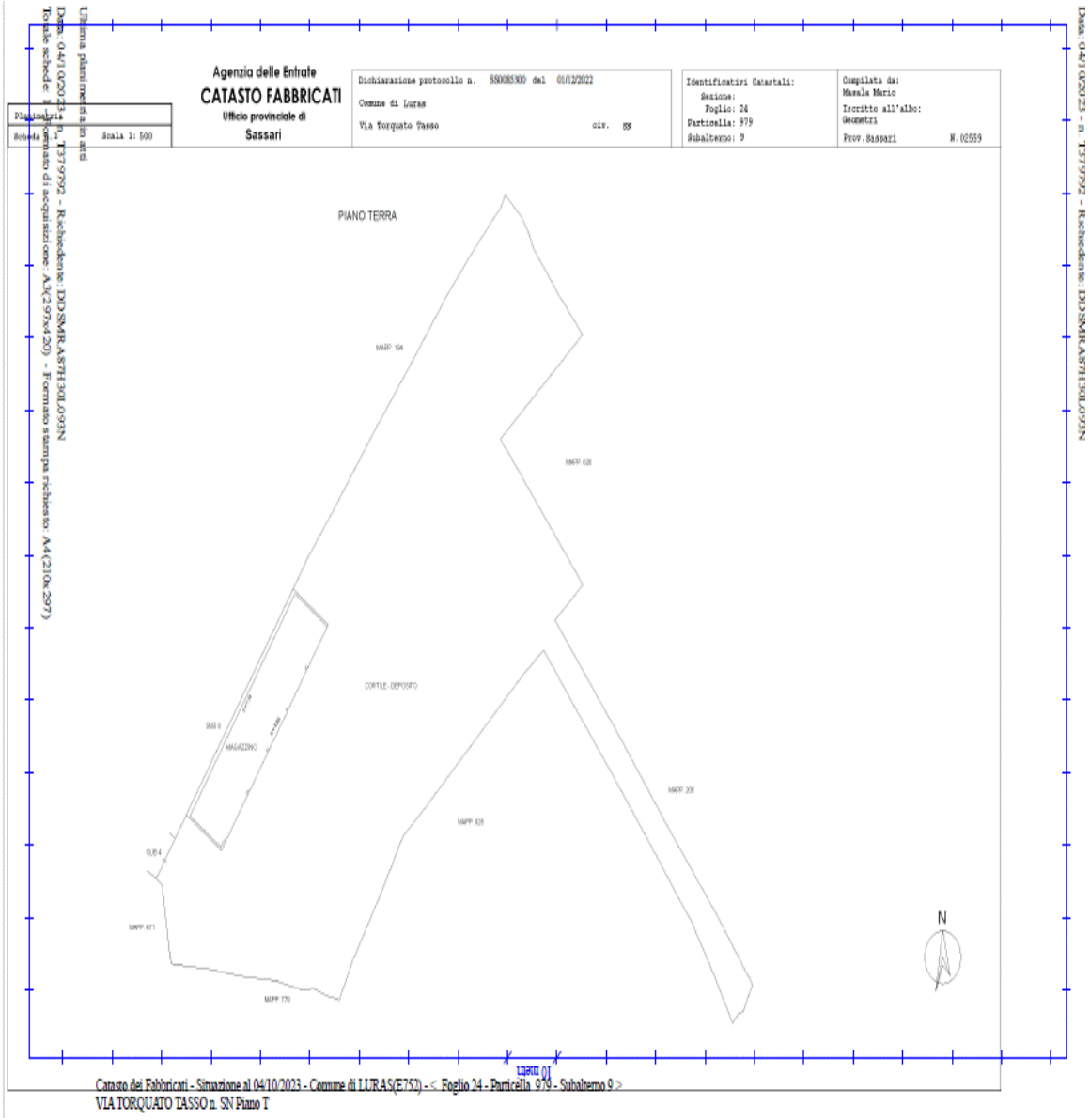
Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti e presumibilmente **allacciato** alla rete idrica-fognaria comunale.

Impianto elettrico: mancano le autorizzazioni per l'espletamento delle attività industriali-commerciali per la quale l'immobile è stato costruito negli anni 80. Non rispettano le normative vigenti.

Impianto di riscaldamento : non presente



Catastale distinto al foglio 29 particella 979 sub 9 (ex sub.ni 1-2) MAGAZZINO AREA
DI MANOVRA - AREA CORTILIZIA



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice:E752)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI
	Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 9

INTESTATO

1				(1) Proprietà 1/1
---	--	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione (Folium)	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	9			C/2	2	282 m²	Totale: 752 m²	Euro 932,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. S50084506 in atti dal 09/11/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84506.1/2023)
Indirizzo	VIA TORQUATO TASSO n. 58 Piano T											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Mappe Terreni Correlati

Codice Comune E752 - Foglio 24 - Particella 979

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione (Folium)	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	9			C/2	2	282 m²	Totale: 752 m²	Euro 932,10	VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. S50085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300.1/2022)
Indirizzo	VIA TORQUATO TASSO n. 58 Piano T											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale BABACCIO Sede TEMPPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 19815 - UR Sede TEMPPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ Volture n. 4709 1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000		

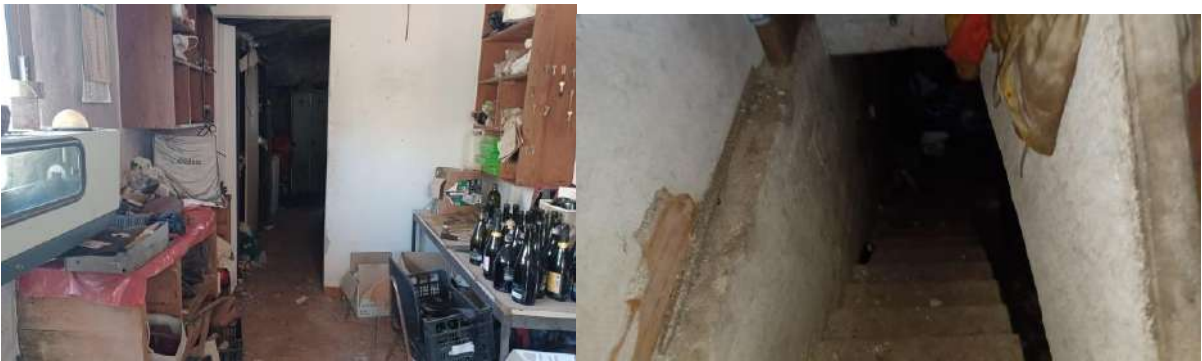
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Ingresso



Magazzino piano interrato

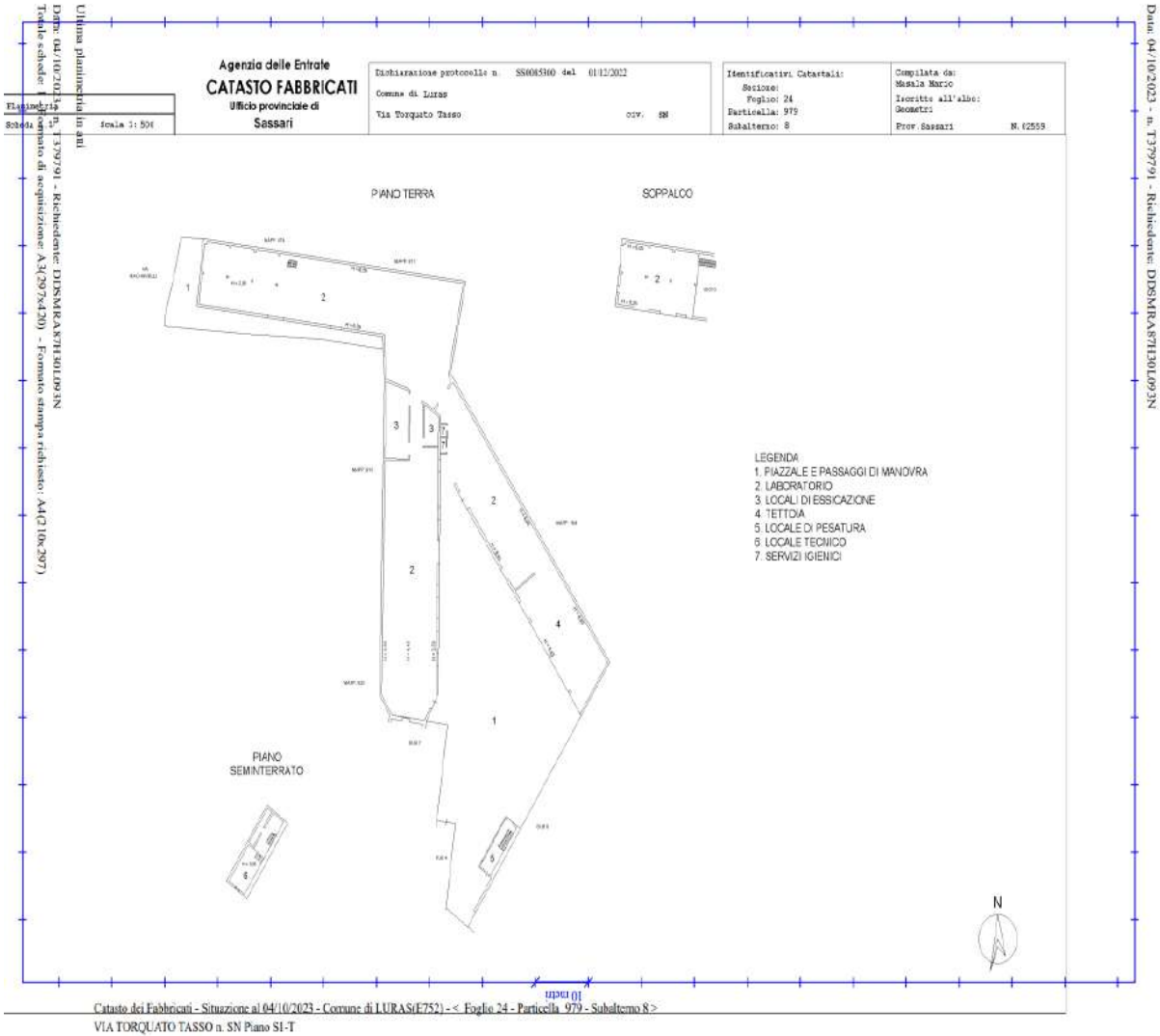




area cortilizia e piazzale di manovra

Catastale distinto al foglio 29 particella 979 sub 8 (ex sub.ni 1-2) OPIFICIO





Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.47.54 Segue
Visura n.: T780807 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice:E752)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 8

INTESTATO			(1) Proprietà 1/1
-----------	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufforia	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	8			D/1				Euro 8.223,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. S50084506 in atti dal 09/11/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84506.1/2023)
Indirizzo VIA TORQUATO TASSO a. SN Piano S1-7												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E752 - Foglio 24 - Particella 979

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufforia	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	979	8			D/1				Euro 8.223,40	VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. S50085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300.1/2022)
Indirizzo VIA TORQUATO TASSO a. SN Piano S1-7												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.47.54 Fine
Visura n.: T780807 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale PALACCIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 19815 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Volnara n. 4709 1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 24 Particella 979 Subaltemo 1; Foglio 24 Particella 979 Subaltemo 2; Foglio 24 Particella 979 Subaltemo 3;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



































LOTTO 2

L'immobile contraddistinto al lotto 2 viene unificato nei tre catastali così identificati al N.C.E.U. del comune di Luras al Foglio 29 Mappale 979 sub 5 - 6 - 7.

L'immobile principale ad uso abitativo (sub 6) rappresenta un edificio degli anni 80 in discreto stato manutentivo dislocato in due piani (piano terra e primo piano). Il piano terra confina con il sub 5 a sinistra e con il sub 7 a destra. Si accede tramite un portoncino con infisso di alluminio, al piano terra si trova una stanza destinata a lavanderia e servizi igienici. I sanitari appaiono in buono stato e gli impianti funzionanti. Le scale risultano in granito ben lavorato e portano al primo piano

Nel primo piano si accede alla stanza soggiorno, luminosa e abbastanza spaziosa. il corridoio semplice e luminoso, con porte che conducono ad altre stanze. Nella prima stanza si trova la cucina ed è spaziosa e ben illuminata, Le pareti sono bianche e ben tinteggiate. Si trovano altre tre stanze da letto tutte ben esposte. Si riscontrano tracce di umidità nel bagno.

La muratura portante è realizzata presumibilmente con blocchetti forati di cls precompressi, finiti con intonaco e tinteggiatura esterna, mentre le pareti interne intonacate e tinteggiate ;

Gli ambienti interni si presentano in discreto stato di conservazione

Il tetto risulta essere in cattivo stato di manutenzione

Le aperture esterne sono in alluminio.

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti e allacciato alla rete idrica-fognaria comunale.

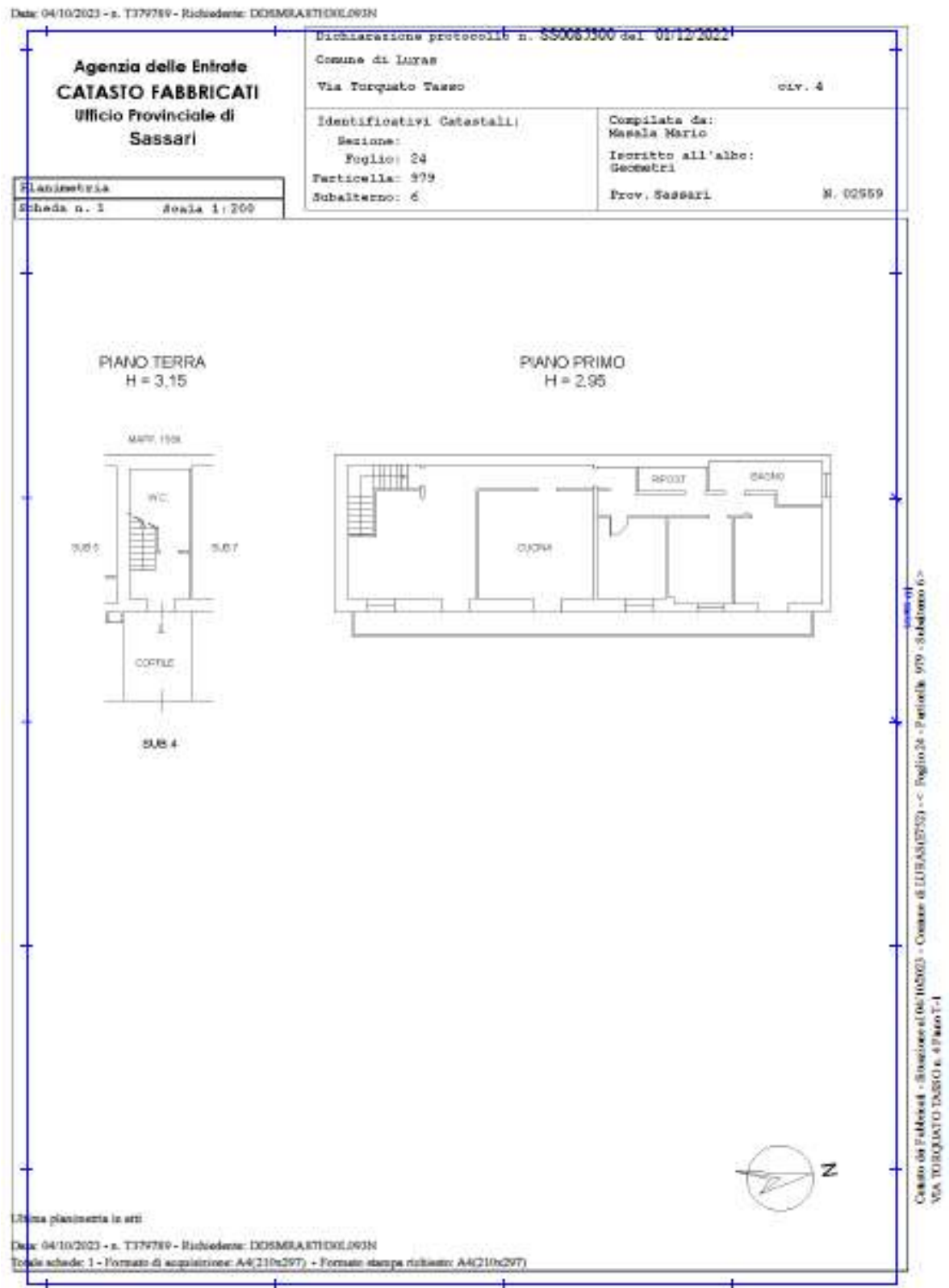
Impianto elettrico: eseguito presumibilmente negli anni 80

Impianto di riscaldamento : risultano presenti termosifoni collegati alla caldaia a gasolio, nella cucina presente una stufa a pellet e un camino.

La Produzione di acqua calda sanitaria risultano presenti degli scaldabagni elettrici



Catastale distinto al foglio 29 particella 979 sub 6 (ex sub.ni 1-2)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.52.39 Segue
Visura n.: T786946 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice:E752)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 6

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale	Rendita		
1		24	979	6			A/3	2	6,5 vani	Totale: 182 m ² Totale: edicole aree scoperte**:- 174 m ²	Euro 369,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. S50084506 in atti dal 09/11/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84506.1/2023)	
Indirizzo					VIA TORQUATO TASSO n. 4 Piano T-1								
Notifica									Partita		Mod.58		
Annotazioni					-classamento e rendita validati								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E752 - Foglio 24 - Particella 979

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale	Rendita	
1		24	979	6			A/3	2	6,5 vani	Totale: 182 m ² Totale: edicole aree scoperte** - 174 m ²	Euro 369,27	VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. S50085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300.1/2022)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.52.39 Fine
Visura n.: T786946 Pag: 2

Indirizzo		VIA TORQUATO TASSO n. 4 Piano T-1			
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale BABACCTO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 18915 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Volura n. 4709 1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3;

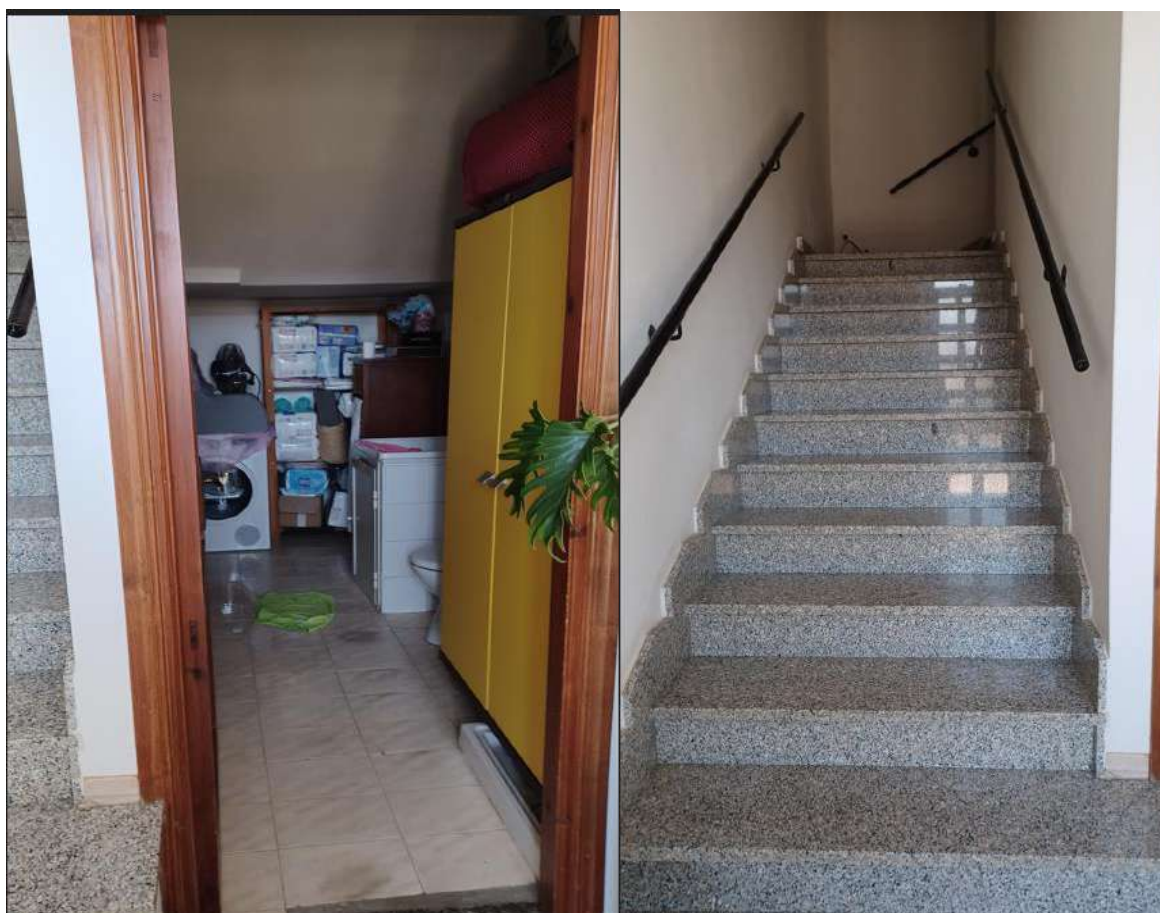
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

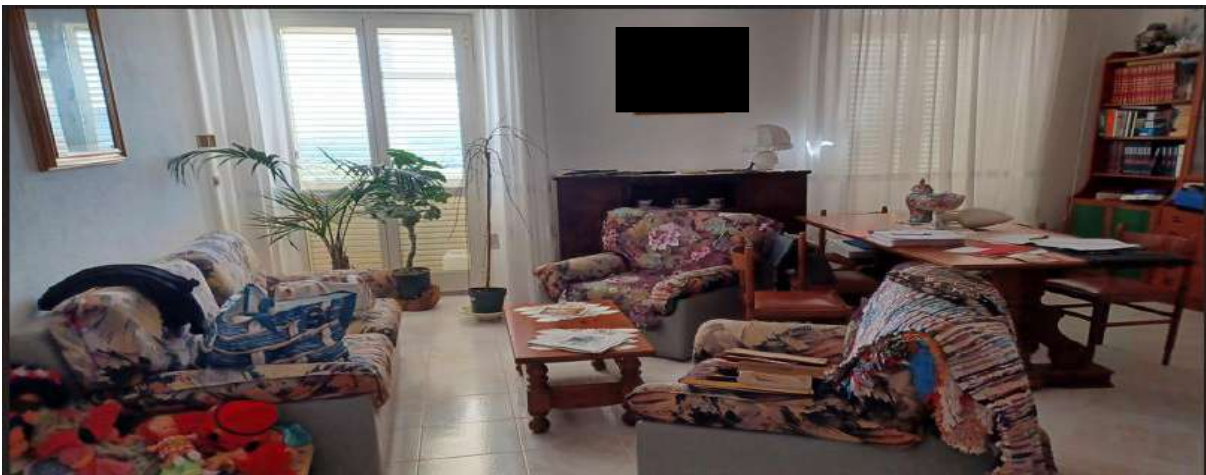


Vista Esterna



stanza lavanderia piano terra e scale





Salotto



Corridoio





Cucina



Camera 1





camera 2

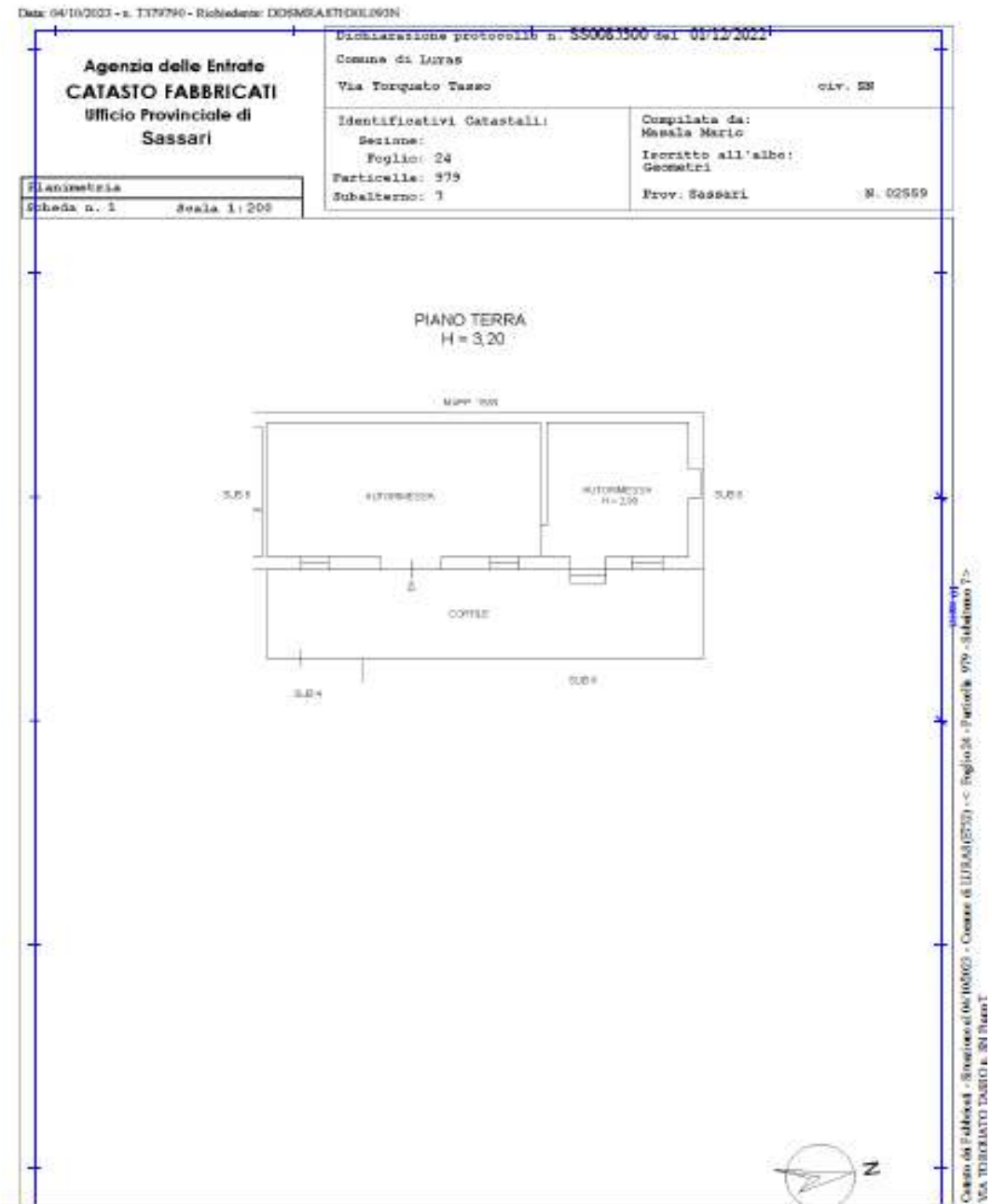


Bagno

Catastale distinto al foglio 29 particella 979 sub 7 (ex sub.ni 1-2) MAGAZZINO - RIMESSA



L'immobile (sub 7) rappresenta un edificio presumibilmente degli anni 80 in scarso stato manutentivo dislocato al piano terra confinante a destra con il sub 8 e a sinistra il sub 6. Il locale è adibito a magazzino autorimessa.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.51.23 Segue
Visura n.: T783479 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice: E752)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 7

INTERSTATO			(1) Proprietà 1/1
------------	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classificata	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. 550084506 in atti dal 09/11/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84506 1/2023)	
1		24	979	7			C/6	2	106 m ²	Totale: 136 m ²	Euro 260,29		
Indirizzo					VIA TORQUATO TASSO n. SN Piano T								
Notifica													
Annotazioni					-classamento e rendita validati							Mod. 58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E752 - Foglio 24 - Particella 979

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classificata	Rendita	
1		24	979	7			C/6	2	106 m²	Totale: 136 m²	Euro 260,29	VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. 550085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300 1/2022)
Indirizzo		VIA TORQUATO TASSO n. SN Piano T										

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.51.23 Fine
Visura n.: T783479 Pag: 2

Notifica		Partita	Mod. 58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale PAPACCIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 19815 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETÀ Velina n. 4709 1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Vista esterna





Catastale distinto al foglio 29 particella 979 sub 5 (ex sub.ni 1-2) MAGAZZINO -

LOCALE DI SGOMBERO

L'immobile (sub 5) rappresenta un edificio degli anni 80 in scarso stato manutentivo dislocato al piano terra confinante a destra con il sub 6. Il cespite è dislocato in due locali indipendenti, e si accede tramite due portoncini in alluminio. Il locale di sinistra appare in scarso stato manutentivo, con pareti con evidenti tracce di muffa e infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto, sono presenti dei servizi igienici in tutte e due le stanze.

Si dà atto che in progetto e catastalmente è presente una porta interna che collega i due ambienti che di fatto non risulta essere realizzata.

Il locale di destra, catastalmente adibito a magazzino, è arredato come ufficio e apparentemente in miglior stato conservativo, ma sono evidenti, anche in questo caso, tracce di muffa.



La muratura portante è realizzata presumibilmente con blocchetti forati di cls precompressi, finiti con intonaco e tinteggiatura esterna, mentre le pareti interne non sono intonacate ;

La pavimentazione è in granito e porcellanato.

Gli ambienti interni si presentano in scarso stato di conservazione

Gli impianti idrico, elettrico (sottotraccia) e fognario sono funzionanti e allacciato alla rete idrica-fognaria comunale.

Impianto elettrico: eseguito presumibilmente **negli** anni 80.

Impianto di riscaldamento : non risulta impianto di riscaldamento

La Produzione di acqua calda sanitaria risultano presenti degli scaldabagni elettrici



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari		Dichiarazione protocollo n. SS0085300 del 01/12/2022	
		Comune di Luras	
		Via Torquato Tasso	
		civ. SN	
		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglio: 24	
		Particella: 979	
		Subalterno: 5	
		Compilata da:	
		Massala Mario	
		Iscritto all'albo:	
		Geometri	
		Prov. Sassari	
		N. 02559	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2,90

MAPP. 1559

LOC. DI SGOMB.

MAGAZZINO

CORTILE

SUB 4

SUB 6

SUB 4

Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2023 - n. T379787 - Richiedente: DDSMRA87H30L093N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di LURAS (E752) - < Foglio 24 - Particella 979 - Subalterno 5 >
VIA TORQUATO TASSO n. SN Piano T

N

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.52.05 Segue
Visura n.: T789496 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LURAS (Codice:E752) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 979 Sub.: 5

INTESTATO

1			(1) Proprietà 1/1
---	--	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2023 Pratica n. S50084512 in atti dal 09/11/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84512.1/2023)	
1		24	979	5			C/2	2	52 m²	Totale: 74 m²	Euro 171,88		
Indirizzo					VIA TORQUATO TASSO n. SN Piano T								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. S50009687 del 03/01/2024					Partita				Mod. 58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E752 - Foglio 24 - Particella 979

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classale	Rendita	
1		24	979	5			C/2	1	52 m ²	Totale: 74 m ²	Euro 147,71	VARIAZIONE del 01/12/2022 Pratica n. S50085300 in atti dal 02/12/2022 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 85300.1/2022)
Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. SN Piano T												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Data: 06/05/2025 Ora: 18.52.05 Fine
Visura n.: T789496 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 10/04/1995 Pubblico ufficiale PAPACCIO Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 19815 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 78 registrato in data 28/04/1995 - REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' Volura n. 4709.1/1995 - Pratica n. 59564 in atti dal 28/11/2000						

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 24 Particella 979 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 2; Foglio 24 Particella 979 Subalterno 3;

Visura telematica

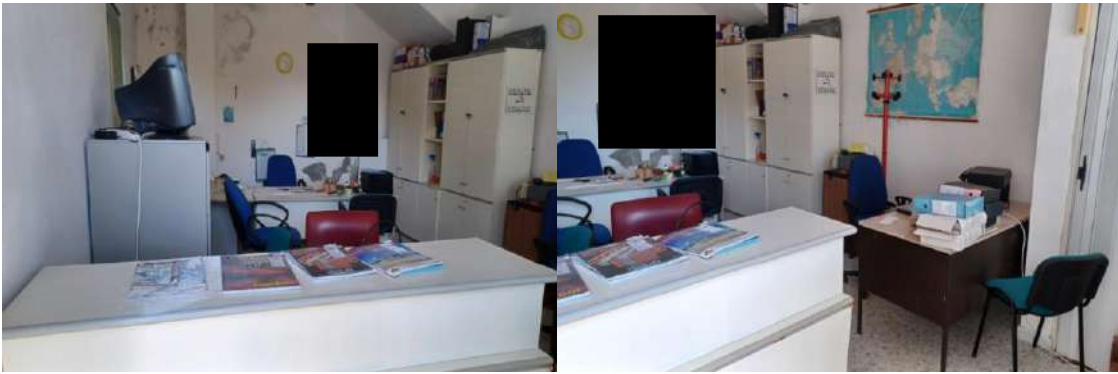
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Vista esterna



Ingresso lato destro



Magazzino





Ingresso lato sinistro locali sgombero



locale sgombero sx



locale sgombero



3. Conformità degli identificativi;

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel atto di pignoramento, successivamente al pignoramento è stato soppresso il sub 1-2 generando i sub.ni 5-6-7-8-9. Si precisa che gli immobili seppur identificati correttamente nel pignoramento. catastalmente ancora risultano intestati alla [REDACTED] (ora trasformata in [REDACTED]).



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/10/2023
Ora: 19:54:51
Numero Pratica: T379881
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LURAS		24	979		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3						Immobile Soppresso
4	VIA TORQUATO TASSO	SN	T			Bene comune non censibile
5	VIA TORQUATO TASSO	SN	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
6	VIA TORQUATO TASSO	4	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	VIA TORQUATO TASSO	SN	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8	VIA TORQUATO TASSO	SN	S1-T			OPIFICI
9	VIA TORQUATO TASSO	SN	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO



4.Regolarità catastale e utilizzazione prevista

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale agli atti ad eccezione del sub 5 in quanto tra il magazzino di destra e il locale di sgombero di sinistra è rappresentata una porta che di fatto non risulta essere realizzata. Si precisa che gli immobili seppur identificati correttamente nel pignoramento, catastalmente ancora risultano intestati alla [REDACTED] SNC (ora trasformata in [REDACTED]) e catastalmente variati successivamente al pignoramento. L'utilizzazione prevista corrisponde al suo utilizzo attuale.

5.Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luras sono stati reperiti i titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto di stima il quale è stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni fornite dall' accesso agli atti:

- 1) C. E. n° 12/83 del 18/03/1983
- 2) c. e. n° 30/88 del 21/11/1988
- 3) Accertamento di conformità per opere eseguite in difformità - Permesso di costruire n° 18/2022 del 14/10/2022

Regolarità urbanistico-edilizia

Lo strumento urbanistico che regola l'attività edilizia nel Comune di Luras è il P.U.C (Piano Urbanistico Comunale) nell'azonamento l' unità in oggetto ricade :



ZONA D (insediamenti produttivi) .

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici di cui le concessioni/autorizzazioni sopracitate. Ad eccezione del sub 5 in quanto tra il magazzino di destra e il locale di sgombero di sinistra è rappresentata una porta che di fatto non risulta essere realizzata. Tali opere possono essere sanate tramite una pratica di edilizia libera oppure ripristinando l'apertura della porta, con un costo in entrambi i casi di € 500,00.

6. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico dei debitori eseguiti;

Le formalità iscritte sono le seguenti:

1. Formalità nn. 2128 del R.G. e 271 del R.P. del 05/03/2021:

- o Ipoteca Volontaria in RINNOVAZIONE di quella iscritta in data 23/03/2001 al n. 394 R.P.
- o Concessione a garanzia di Mutuo per Notaio Fabio Papaccio del 22/03/2001 per un importo complessivo di [REDACTED], di cui € [REDACTED] per capitale.
- o A favore del Banco di Sardegna SpA, con sede in Cagliari, contro [REDACTED] con sede in Luras (SS).

2. Formalità nn. 13726 del R.G. e 2154 del R.P. del 18/12/2004:

- o Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/12/2004 emesso dal Tribunale di Tempio Pausania.



- Per un importo complessivo di [REDACTED] di cui [REDACTED] per sorte ingiunta.
- A favore di Unicredit Banca SpA, con sede in Bologna, contro [REDACTED] con sede in Luras (SS).

3. Formalità nn. 6927 del R.G. e 876 del R.P. del 15/10/2014:

- Ipoteca Legale derivante da atto amministrativo del 08/10/2014.
- Per un importo complessivo di [REDACTED] di cui [REDACTED] per debito.
- A favore di Equitalia Centro SpA, con sede in Firenze, contro [REDACTED] con sede in Luras (SS).

4. Formalità nn. 9513 R.G e 6786 R.P. del 09/09/2021:

- Pignoramento immobili, notificato il 21/07/2021 dal Tribunale di Tempio Pausania.
- A favore di 4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] con sede in Luras (SS).

“Altri pesi o limitazioni d’uso”.

Non risultano pesi o limitazioni d’uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell’acquirente.

“Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni”.

Dall’esame dell’elenco delle trascrizioni allegato all’istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell’acquirente.

“Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità”.

Dall’ esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l’immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l’ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.



7. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nel certificazione notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nel l'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, oltre annotate, tutte le trascrizioni e iscrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempio Pausania dal 1990 alla data del 04.05.2025. (Allegato n° 1).

8. Divisione in lotti;

Vista la consistenza e la natura con cui è stato progettato l'immobile, Considerato la consistenza e la natura del bene oggetto di pignoramento si consiglia la seguente divisione in lotti

lotto 1 - Opificio distinto al foglio 29 particella 979 sub.ni 8-9 (già sub 1 -2)

lotto 2 - Appartamento al foglio 29 particella 979 sub.ni 5 - 6 - 7 (già sub 1-2)

9. Divisione in natura;

Il compendio pignorato riguarda la piena proprietà per una quota 1/1 pertanto non è necessaria la divisione in natura.



10. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell' ultimo dell'accesso, l'immobile al lotto 1 si presentava nel possesso del debitore esecutato, mentre il lotto 2 risultava occupato da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

11. Occupazione dell'immobile;

Il compendio allo stato attuale risulta occupato da debitore e da terzo senza titolo. A seguito di controlli presso l'Agenzia delle entrate non sono presenti contratti di locazione registrati e/o trascritti.

12. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Condominio.

Non risulta esserci condominio.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che l'immobile pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.



13. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Luras in particolare nella stessa zona e nelle zone limitrofe.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie abitazione considerata per il 100%;
- Superficie muri perimetrali considerata per il 100%;
- Superficie balconi e terrazze scoperte considerata per il 30%
- Superficie balconi e terrazze coperte considerata per il 35%
- Superficie verande considerate per il 60%;
- Superficie cantine non collegate ai locali principali considerate per il 20%;
- Superficie posto auto coperto non collegate ai locali principali considerate per il 35%;



- Superficie cortile e le aree di pertinenza vengono considerate per il 10% fino a 25 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 2%

Come accennato nel punto precedente sono state effettuate indagini mirate ad accertare il più probabile valore di mercato degli immobili ubicati nell'area circostante, sia con destinazione residenziale e nella ricerca di fabbricati industriali.

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che, nell'area dove insistono gli immobili in esame, sono presenti altri immobili per la comparazione con immobili con la medesima destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, si è ampliata la ricerca all'intero comune di Luras e comuni limitrofi.

Dall'indagine effettuata per unità immobiliari capannoni industriali simili al nuovo o meglio ristrutturate a nuovo, il valore oscilla mediamente da un minimo di € 350,00 fino ad un massimo di € 450,00 , utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 400,00/mq

Dall'indagine effettuata, inoltre, su immobili residenziali simili al nuovo o meglio ristrutturate a nuovo, il valore oscilla mediamente da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 750,00 , utilizzando come parametro il metro quadrato (lordo).

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

Gli immobili sono situati al centro della Gallura, comuni in netto calo demografico ma comunque l'area più importante del settore sugherario ove rappresenta il centro di interesse di tutta la filiera della lavorazione e commercializzazione della quercia da sughero, pianta maggiormente diffusa della zona.



I cespiti sono inoltre facilmente raggiungibili da porti e aeroporti, distando dal porto e dall'aeroporto di Olbia, soli 40 Km di distanza.

Ke2 – Presenza di servizi – 1.00

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Luras, a soli 9 Km dal centro più importante di Tempio Pausania, dove sono presenti la maggior parte dei servizi bancari, Tribunale, Agenzia delle Entrate e Ospedale.

Coefficienti caratteristiche intrinseche

Ki1 – Caratteristiche costruttive – 0.80

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio.

Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.80

L'immobile risulta essere edificato nei primi anni del 1980, pertanto è da considerarsi un'età media rispetto alle costruzioni locali, tuttavia lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

Opificio $Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 400 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.8 \times 0,8 = \text{Euro } 256,00 -$

Magazzini $Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 300 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.8 \times 0,8 = \text{Euro } 192,00 -$

Appartamento $Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 625 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.8 \times 0,9 = \text{Euro } 432,00$

100% per la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti, il 30% delle terrazze e verande coperte e posti auto, 25% degli accessori non comunicanti quali cantine ecc., così come dimostrato nel calcolo.



Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità con annessi I servizi

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)

Lotto uno

lotto 1 - Opificio distinto al foglio 29 particella 979 sub.ni 8-9 (già sub 1 -2) . S1 - T -

Piano seminterrato/terra/soppalco - Opificio sub 8

Locali principali= $m^2 1371,97 \times 1 = m^2 1371,97$

Soppalco= $m^2 150,30 \times 1 = m^2 150,30$

Tettoia= $m^2 183,85 \times 0.60 = m^2 110,31$

Locale tecnico= $m^2 63,88 \times 0,20 = m^2 12,77$

Piazzale e passaggi di manovra= $m^2 1089,86 = m^2 25,00 \times 0.10 = m^2 2,50$ $1064,86$
 $\times 0.02 = m^2 21,29$ TOT= $m^2 23,79$

Piano terra - magazzino/corte sub 9

Magazzino= $m^2 327,18 \times 0.60 = m^2 196,30$

Cortile = $m^2 4182,19 = m^2 25,00 \times 0.10 = m^2 2,50$

$m^2 4157,19 \times 0.02 = m^2 83,14$ TOT= $m^2 85,64$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 = $m^2 1951,08$

€ 224,00 mq * 1.951,08 = 437.041,92 € arrotondato € 437.000,00



2 Lotto due

lotto 2 - APPARTAMENTO DISTINTO al foglio 29 particella 979 sub.ni 5 - 6 - 7 (già sub 1-2)

Piano terra/primo sub 6

$$\text{Vani principali} = m^2 169,04 \times 1 = m^2 169,04$$

$$\text{Cortile} = m^2 11,79 \times 0.10 = m^2 1,17$$

$$\text{Poggiolo} = m^2 22,12 \times 0.30 = m^2 6,63$$

Piano terra sub 5

$$\text{Magazzino/loc. sgombero} = m^2 66,67 \times 0.8 = m^2 53,33$$

$$\text{Cortile} = m^2 68,38 = m^2 25 \times 0.10 = m^2 2,50$$

$$m^2 43,38 \times 0.02 = m^2 0,86 \text{ Tot.} = m^2 3,36$$

Piano terra sub 7

$$\text{Autorimessa} = m^2 126,90 \times 0.8 = m^2 101,52$$

$$\text{Cortile} = m^2 72,63 = m^2 25 \times 0.10 = m^2 2,50$$

$$m^2 47,63 \times 0.02 = m^2 0,95 \text{ Tot.} = m^2 3,45$$

$$\text{Totale superficie commerciale sub.ni 5,6,7} = m^2 338,50$$

$$m^2 338,50 * € 432,00 = € 146.232,00 \text{ arrotondato } € 147.000,00$$

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa, l'immobile il compendio oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita e trasferito in lotti separati:

Lotto 1 = Opificio € 437.000,00

Lotto 2 = Abitazione € 147.000,00



Allegati:

Allegato N.1 :

1 Atto-Ricerche RR.II.;

Allegato N.2 :

2 Visure, planimetria catastale ;

Allegato N.3 :

3 Titoli abilitativi edilizi;

Allegato N.4 :

4 Accessi, verbali e comunicazioni;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, lì

IL C.T.U.

Geom. Mario Addis

