

PERIZIA TECNICA

C.T.U.

TRIBUNALE DI LANUSEI

Esecuzione Immobiliare

Reg. Gen. n°36/2010

Promossa da :

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro:

...

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Nicola Caschili

Il C.t.u. incaricato : Geom. Alberto Schirru

.....

PERIZIA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. 36/2010

BANCO DI SARDEGNA SPA. nei confronti di MONTE ARGENTU S.R.L.

Premessa

Il sottoscritto Geometra Alberto Schirru, con studio professionale sito a Tortolì in via Caprera n°29, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n°1089, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Nicola Caschili con provvedimento del 09.05.2011 e, con il successivo verbale di giuramento del 21.06.2011 a firma del Giudice dott. Nicola Caschili, riceveva l'incarico relativa alla perizia tecnica per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

In quest'ultima occasione il Giudice dell'esecuzione consegnava allo scrivente l'elenco dei quesiti a cui dare risposta con la presente perizia tecnica.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- 1. Fabbricato sito ad Arzana in Viale Europa (n. 2 piani seminterrati ed un piano terra), distinto al catasto fabbricati al foglio 31 particella 126, cat. D/7, rendita €. 6.922,33.*

Il Giudice dell'esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (*anche negativa*) ai singoli quesiti, allegando due cd-rom contenenti l'intero elaborato peritale; alleghi alla relazione la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (*terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese*); alleghi la planimetria del bene; la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; qualora non sia già agli atti, acquisisca il certificato di stato civile del debitore dal quale risulti la data di matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato peritale ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

- c) Alleghi attestazione di aver trasmesso alle parti la copia della perizia;
- d) Depositi, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.
- e) Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- f) Segnali tempestivamente al custode (*o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'esecuzione*) ogni ostacolo all'accesso;
- g) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare in termine concesso.

Sulla scorta di quanto rilevato, riscontrato, valutato e all'esame dei beni di causa, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione peritale.

Operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto subito inizio con la ricerca della documentazione catastale e ipocatastale relativa al ventennio antecedente il pignoramento.

Successivamente sono state compiute le indagini presso gli uffici del Comune di Arzana per verificare gli atti abilitativi urbanistici della parte debitrice.

Tramite raccomandata a/r n°144642039979-9 è stata comunicata alla parte debitrice la data per il sopralluogo sull'immobile da stimare, stabilita al 03 Agosto 2011 alle ore 9:30 presso l'immobile oggetto del pignoramento. Tale raccomandata, in data 30/08/2011, è tornata al mittente per compiuta giacenza. Tuttavia, alla data stabilita dinanzi all'immobile pignorato, era presente, oltre al sottoscritto, il sig. _____, socio della società debitrice, il quale ha permesso l'accesso al bene pignorato. Durante il sopralluogo si è provveduto a rilevare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le dimensioni dei vari ambienti e i macchinari direttamente connessi allo stabile. Inoltre sono state effettuate le riprese fotografiche dei particolari ritenuti più significativi per permettere una buona rappresentazione dell'oggetto del pignoramento. Le indagini si concludevano alle ore 11:00. L'esito delle operazioni svolte viene esposto, più dettagliatamente, nelle righe successive.

Risposte ai Quesiti

Quesito n°1: *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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; 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380, dando prova,*

in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti" Risposta:

Per il caso in esame sono state effettuate delle ricerche incrociate tra la Conservatoria e il Catasto. In particolare si è controllato tutto il periodo caricato nel meccanografico e il cartaceo ante 1988, per tutti i mappali interessati e per i seguenti nominativi: s.r.l. (allegato "B").

Dalle suddette ricerche sono emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Trascrizioni in ordine cronologico

1. Registro Generale Registro Particolare

COMPRAVENDITA, atto ricevuto dal segretario comunale del comune di Arzana in data aprile ,
Repertorio n. ;

A favore:

- , nato il / ad , CF. , proprietà quota 1/1;

Contro:

- Comune di Arzana, CF. 82000990919, proprietà quota 1/1;

Immobili: (Comune di Arzana in località "San Vincenzo")

- lotto edif. n.88 del Pian. Part., di mq. 400, distinto al foglio 31 part. 30 a al foglio 32 part. 142;

2. Registro Generale Registro Particolare

COMPRAVENDITA, atto ricevuto dal segretario comunale del comune di Arzana in data aprile ,
Repertorio ;

A favore:

- , nato il / / ad , proprietà quota 1/1

Contro:

- Comune di Arzana, CF. 82000990919, proprietà quota 1/1;

Immobili: (Comune di Arzana, località "San Vincenzo")

- lotto edif. n.87 del Pian. Part., di mq. 400: distinto al foglio 31 part. 29 e al foglio 32 part. 143;

3. Registro Generale Registro Particolare

ATTO DI RETTIFICA, ricevuto dal segretario comunale del comune di Arzana in data gennaio ,
Repertorio , riferito all'atto ricevuto in data 23 aprile Repertorio , in cui vennero riportati i dati
catastali errati, relativi al lotto ceduto dal comune di Arzana al sig. _____.

Dati corretti sono i seguenti:

Immobili: (Comune di Arzana in località "San Vincenzo")

- lotto edif. n.87 del Pian. Part., di mq. 400: distinto al foglio 31 particelle 77,81,83,89,91;

4. Registro Generale Registro Particolare

ATTO DI RETTIFICA, ricevuto dal segretario comunale del comune di Arzana in data gennaio ,
Repertorio , riferito all'atto ricevuto in data aprile Repertorio , in cui vennero riportati i dati
catastali errati, relativi al lotto ceduto dal Comune di Arzana al sig. _____.

Dati corretti sono i seguenti:

Immobili: (Comune di Arzana in località "San Vincenzo")

- lotto edific. n.88 del Pian. Part., di mq. 400: distinto al foglio 31 particelle 78,79,84,86,92,94;

5. Registro Generale Registro Particolare el :

COMPRAVENDITA, rogito del Notaio dott. Giuseppe Castiglia, in data / / , Repertorio ;

A favore:.

- srl, e ad (. , proprietà quota 1/1;

Contro:

- , nato il / / ad Arzana, C . , proprietà quota 1/1;

Immobili: (Comune di Arzana, località "San Vincenzo")

- Lotto edific. n.88 di mq. 400, distinto al foglio 31 particelle 78,79,84,86,92,94; (ex 2/e, 2/f, 25/c, 26/b, 73/c,30/b);

6. Registro Generale 2862, Registro Particolare 1980 del 19/04/ 2000:

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA dal Notaio dott. Giuseppe Castiglia, in data / / , Repertorio , recante ricognizione di diritti reali;

A favore:

- , nato il / / ad , proprietà quota 1/1

Contro:

- Comune di Arzana, CF. 82000990919, proprietà quota 1/1;

Immobili: (Comune di Arzana in località "San Vincenzo")

- lotto edific. n.87 del Pian. Part., di mq. 400: distinto al foglio 31 particella 101 (ex 77,81,83,89,91);

Note:

- Con delibera del consiglio comunale n.83 del 30/12/1978 è stato approvato il piano particolareggiato del Comune di Arzana rione "San Vincenzo", in tale occasione è stato assegnato al sig. il lotto n°87 di mq. 400;
- Nelle more del perfezionamento dell'atto traslativo, in data / , il sig. i ha presentato al Comune di Arzana un progetto tendente ad ottenere la concessione edilizia per realizzare un fabbricato sul suddetto lotto;
- A seguito della seduta n.6/80 del 10/12/1980, la Commissione edilizia ha autorizzato la costruzione del fabbricato;
- Il sig. ha iniziato i lavori di costruzione del fabbricato ed ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n del / / 0;
- Con atto di compravendita del / / repertorio n. e successivo atto di rettifica del / / repertorio n. , il Comune di Arzana ha ceduto al sig. i lotto n°87 assegnatoli;
- Tutto ciò premesso, il Comune di Arzana ha riconosciuto senza alcuna riserva o eccezione che il fabbricato distinto al foglio 31 particella 101 (ex 77,81,83,89,91), è di proprietà esclusiva del sig. Monni Giovanni per averlo, lo stesso, costruito a propria cura e spesa in data successiva alla presentazione dell'istanza tendente ad ottenere la concessione edilizia.
- La costruzione è stata fatta a scienza dell'Amministrazione Comunale e senza alcuna opposizione.

3. Registro Generale n. _____ Registro Particolare n. _____ el _____ :

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario Tribunale di Nuoro c.f. 82001280914, repertorio n. / del

A favore:

- BANCO DI SARDEGNA s.p.a. – sede a Cagliari, c.f. 01564560900 – proprietà quota 1/1;

Contro:

- _____ srl, sede ad _____ (NU), CF. _____ , proprietà quota 1/1;

Immobili: (Comune di Arzana, località “San Vincenzo”)

- Fabbricato in corso di costruzione sito in viale Europa e distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 101 (sul lotto n°87 di mq. 400 del p.p. ex particelle catastali 77,81,83,89,91);
- Lotto edif. n.88 di mq. 400, distinto al foglio 31 particelle 78,79,84,86,92,94;

N.B.: non sono state indicate le particelle 77,81,83,89,91, in quanto le stesse sono state inserite erroneamente. Infatti queste, alla data dell’ipoteca, erano già state soppresse ed accorpate con il tipo mappale n.115306 del 19/01/2000, generando appunto la nuova particella 101.

Note sez. D:

- sono esclusi dal presente pignoramento tutti gli immobili venduti precedentemente.

Atto di provenienza ultraventennale

Dagli atti è emerso che il bene, prima della trascrizione R.G. n. _____ del _____ , era di proprietà del Comune di Arzana. Tuttavia, dalle ricerche effettuate nei registri cartacei presso l’ufficio della Conservatoria di Nuoro, non è stato trovato l’atto in cui il Comune ha acquisito la proprietà del bene.

Note

Si è ritenuto utile elencare i seguenti passaggi catastali, in ordine cronologico, emersi durante le indagini (*allegato A*) :

Catasto fabbricati

- . .2002: *Accatastamento, costituzione n. _____ (prof. _____); In tale occasione viene accatastato l’attuale immobile oggetto di pignoramento con la creazione della particella 126, cat. D/ 7;*

Catasto terreni

- . .2002: *Tipo Mappale n.127985; In tale occasione viene creata la particella 126 cat. Ente Urbano dall’accorpamento e soppressione dei seguenti mappali: 78, 79, 84, 86, 92, 94 e 101.*
- 19.01.2000: *Tipo Mappale n.115306; In tale occasione viene creata la particella 101 dall’accorpamento e soppressione dei seguenti mappali:96, 97, 98, 99, 100 allora volta generati dalla soppressione delle particelle 77, 81, 83, 89, 91.*
- 18.01.2000: *Tipo Frazionamento n.115307; In tale occasione sono stati frazionati i lotti di proprietà del Comune di Arzana per la formazione dei lotti previsti dal piano particolareggiato approvato dal consiglio comunale nel 1978. Da tale frazionamento sono stati creati anche i mappali (77, 81, 83, 89, 91) e i mappali (78, 79, 84, 86, 92, 94) che formano rispettivamente i lotti 87 e 88 del predetto piano in cui insiste l’intero immobile oggetto di pignoramento.*

Quesito n°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, etc.)” **Risposta:**

Descrizione generale dell'immobile pignorato

L'oggetto del pignoramento è un fabbricato ad uso produttivo sito ad Arzana (OG), in Viale Europa n°36, loc. "San Vincenzo". L'attività produttiva è stata gestita dalla _____ s.r.l..

L'immobile si sviluppa su tre livelli composti da un piano terra e due seminterrati, di circa 600 mq. lordi a piano. Tale struttura ha l'accesso sia dal Viale Europa a Ovest, sia dalla strada di lottizzazione con ingresso dalla via Milano a Est. Tra le suddette strade è presente un dislivello di circa 8-10 mt. L'intero immobile insiste su un lotto della superficie complessiva di circa 800 mq.

Alla data del sopralluogo il bene si presentava finito e completo dei macchinari e delle attrezzature atte alla lavorazione delle carni per la produzione di prosciutti ed insaccati vari.

Ciononostante in tale occasione l'impianto produttivo non era in funzione e appariva in uno stato di abbandono.

Dal progetto architettonico, allegato alla concessione edilizia prot.1455 del 28.03.2000, nonché dalla planimetria catastale, si evince che le altezze interne, senza controsoffittatura, sono le seguenti: piano terra mt.3,00; 2° seminterrato mt.3,00; 1° seminterrato mt.4,70.

Dal sopralluogo del 03.08.2011 si evince che nella maggior parte dei locali di lavorazione e stagionatura è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli prefabbricati del tipo a multistrato composto da due lamine metalliche con interposto uno strato di schiuma rigida isolante, normalmente costituita in poliuretano.

Tali pannelli, in base a quanto riferito dal sig. _____, sono stati fissati ad un'altezza inferiore rispetto solaio in modo da creare un'intercapedine per il passaggio degli impianti tecnologici dell'immobile. Quindi si è provveduto a rilevare l'altezza interna di alcuni locali, sia di stagionatura che di lavorazione.

Dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti altezze interne: al piano terra, nei locali uffici mt.2,80; al piano 2° seminterrato, nei locali di deposito prosciutti mt.2,50, lavorazione insaccati mt.2,50; al piano 1° seminterrato, nel locale salatura mt. 3,40, nel locale sala macchine mt.4,25, nel locale sala caldaia mt. 3,15, nel locale cella scarti mt. 3,40.

I suddetti pannelli prefabbricati, dello spessore di cm.8, sono stati utilizzati anche per il rivestimento delle pareti perimetrali, dei pilastri interni e per i divisori tra i locali di stagionatura, salatura, celle e lavorazione.

Invece i muri divisori dei locali ufficio, dei bagni, delle scale, del montacarichi, dell'ufficio del veterinario, nonché dei locali motori e caldaia, sono stati realizzati con muri in laterizio intonacati con malta a base di calce e tinteggiati.

L'immobile, al piano terra, è dotato di servizi igienici e spogliatoi per il personale, separati per sesso e con accesso dall'andito collegato sia alla sala lavorazioni che direttamente alla via Europa.

Anche i locali ad uso ufficio del piano terra e l'area di lavoro del piano 1° seminterrato sono dotati dei servizi igienici. I suddetti sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 2.00 mt., completi di sanitari funzionanti (wc, lavandino, doccia).

L'immobile è dotato anche di un montacarichi elettrico, interno allo stabile, sito in un vano delle dimensioni di mt. 2.30 x mt. 4.30, che permette un facile trasporto dei prodotti tra i tre livelli.

Nel 1° piano seminterrato, sul lato sud, sono presenti dei locali adibiti a sala macchine, cabina di trasformazione e sala caldaia. Quivi sono stati installati i macchinari necessari al regolare funzionamento dell'immobile. Di fatto sono presenti: una caldaia pressurizzata in acciaio ad alto rendimento per applicazioni industriali marca "BIASI", per la fornitura dell'acqua calda a tutti i servizi igienici ed alle attrezzature di lavaggio dell'impianto produttivo; un impianto di trasformazione dell'energia elettrica fornita dall'Enel, completa di quadri di distribuzione etc.; delle cisterne in pvc per riserva idrica; pompe idriche; impianti di refrigerazione dei locali di lavorazione e delle celle di stagionatura (*vedi foto allegato "E"*).

Tali impianti sono funzionalmente e strutturalmente destinati al servizio ed al funzionamento dell'immobile.

L'area esterna nel 1° piano seminterrato, tra l'immobile e la strada di lottizzazione, è larga circa 5 mt., libera e priva di recinzioni. Questa, nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria, è destinata a posti auto.

L'immobile nel complesso è in buono stato di conservazione. Fanno eccezione alcuni difetti dovuti alle infiltrazioni d'acqua sia dal lastrico solare del piano terra, sia dai muri contro terra dei piani seminterrati (*vedi foto allegato "E"*).

Tramite l'ausilio della planimetria catastale e dei dati rilevati durante il sopralluogo, si sono dedotte le seguenti superfici utili:

Al Piano Terra: uffici (*mq. 30,10*), rip. (*mq. 4,70*); a.b. e wc (*mq. 7,60*); andito (*mq. 69,10*); preparazione prodotto (*mq. 19,80*); rip. (*mq. 5,70*); spaccio (*mq. 20,40*); andito (*mq. 31,80*); spogliatoio e wc donne (*mq. 41,80*); spogliatoio e wc uomini (*mq. 29,00*); ufficio veterinario (*mq. 19,30*); a.b. e wc uff. vet. (*mq. 4,10*); cella lavorazione sottovuoto (*mq. 92,70*); cella prodotto finito (*mq. 40,60*); stagionatura prosciutti (*mq. 147,70*).

Al Piano 2° Seminterrato: stagionatura prosciutti (*mq. 145,90+171,90*); andito (*mq. 35,70*); sala lavorazione insaccati (*mq. 54,80*); stagionatura salumi (*mq. 51,00*); asciugatura (*mq. 16,50*); cella carnette (*mq. 13,70*); cella budelli (*mq. 6,90*); lavaggio attrezzi (*mq. 12,20*); preparazione spezie (*mq. 8,70*).

Al Piano 1° Seminterrato: sala macchine (*mq. 58,10*); disimpegno (*mq. 6,80*); cabina trasformazione e Enel (*mq. 10,10+10,10*); sala caldaia (*mq. 15,60*); sala lavorazione prodotto (*mq. 63,60*); deposito sale (*mq. 7,50*); lavaggio (*mq. 6,20*); riposo ventilato (*mq. 88,90*); salatura (*mq. 53,60*); riposo (*mq. 21,90*);

disimpegno (mq. 32,60); a.b. e wc (mq. 10,00); cella scarti (mq. 11,30); sala sfascio (mq. 68,20); conservazione carni (mq. 45,20); arrivo carni (mq. 22,90).

Nella seguente tabella viene determinata la superficie commerciale dell'immobile pignorato:

Destin. d'uso produttivo	Superf. Lorda (mq.)	Coefficiente UNI10750	Superf. Commer. (mq.)
Piano terra (mt. 15,00 x mt. 40,00)	600.00	1	600.00
Piano 2° Semint. (mt. 15,00 x mt. 40,00)	600.00	1	600.00
Piano 1° Semint. (mt. 15,00 x mt. 40,00)	600.00	1	600.00
Locale caldaia (mt. 3,80 x mt. 5,00)	19.00	1	19.00
Balcone al p. terra (mt. 1,15 x mt. 40,00)	46.00	0.25	11.50
Balcone 2° semint. (mt. 1,15 x mt. 40,00)	46.00	0.25	11.50
Pertinenza esterna (mt. 5,00 x mt. 35,00)	175.00	0.15	26.25
Totale Superficie Commerciale			1868,25 mq.

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo la **Norma UNI 10750**:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (se indipend. e monofamiliare)
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (se appartamento);
- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Coerenze

L'appartamento confina:

- A Est con distacco tra pareti non finestrate con un fabbricato ad uso residenziale di altra ditta;
- A Sud con la strada di lottizzazione collegata alla Via Milano;
- A Ovest in aderenza ad un fabbricato di altra ditta a destinazione in parte residenziale;
- A Nord con la strada comunale Viale Europa.

Caratteristiche costruttive

Da quanto è stato possibile appurare sui luoghi e dalla documentazione allegata al progetto esecutivo depositato in Comune, sono emerse le seguenti caratteristiche:

Struttura:

- Fondazioni: in c.a.
- Strutture verticali: di tipo misto in blocchi di calcestruzzo e pilastri in cemento armato;
- Travi: in cemento armato, con rinforzi in putrelle di acciaio nella parte a Ovest del vecchio fabbricato;
- Solai: tipo industriale con elementi prefabbricati in c.a. con sovrastante caldaia;
- Copertura: a lastrico solare isolato con guaina bituminosa, lastre in poliuretano;
- raccolta delle acque piovane tramite grondaie e pluviali in lamiera color testa di moro.

Di completamento e finiture:

- Portoncino d'ingresso uffici: in alluminio e vetro con serrande avvolgibili in metallo in buone condizioni;
- Tramezzature interne: parte in mattoni forati da cm8 intonacati e pitturati, parte in pannelli prefabbricati ;
- Rivestimenti bagno e cucina: con piastrelle di ceramica smaltata;
- Pavimenti interni: in ceramica con orditura a squadra uguale in ogni camera;
- Pavimentazione esterna: sistemazione dell'are al piano 1 seminterrato in con mattonelle 40x40 in cls;
- Infissi esterni: finestre in alluminio color bianco con vetro camera, avvolgibili in metallo, in buone condizioni;
- Porte interne: dei locali ufficio e bagno in legno tamburato; del vano scale porta taglia fuoco con maniglia anti panico; dei locali di lavorazione con porte scorrevoli rivestite in acciaio.
- Soglie davanzali: in lastre di granito, in buone condizioni;
- Rivestimento scala: in lastre di granito liscio;

Impianti:

- Elettrico: in parte, sottotraccia e in parte esterno su canalizzazioni; In ogni piano è presente un quadro di controllo con gli interruttori magnetotermico e differenziali sezionati per reparti, il tutto funzionante;
- Idrico: in parte sottotraccia e in parte tramite tubazioni passanti su delle staffe poste sulla soffitta, il tutto funzionante;
- Termico e climatizzazione : Caldaia pressurizzata in acciaio "Biasi"; impianto di refrigerazione;
- Acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia ;
- Citofonico: presente e funzionante;
- Gas: non è presente un impianto canalizzato;
- Antincendio: su tutta la struttura sono stati posizionati gli estintori, i cartelli di segnalazione di uscita di emergenza, le porte esterne con maniglia antipanico e manichetta di adduzione posta all'esterno sul viale Europa.

Dati catastali

Catasto Terreni

Comune di Arzana

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
31	126	Ente Urbano	800 mq.

Catasto Fabbricati

Comune di Arzana

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	126	--	D/7	--	----	€. 6.922,33

Indirizzo catastale: Viale Europa snc, piano: S1-S2-T

Intestazione catastale:

S.R.L. con sede in Arzana, c.f.

–proprietà per 1000/1000;

Quesito n°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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.” Risposta:

I dati identificativi dell'immobile riportati nel pignoramento si riferiscono al bene nella situazione in cui si trovava al momento dell'ipoteca, ossia ai mappali antecedenti all'accatastamento dell'immobile attuale a seguito dei lavori di ampliamento.

Essi pertanto, visti i passaggi notarili e catastali, identificano in modo univoco il bene oggetto di pignoramento.

Quesito n°4: *“Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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.”* Risposta:

I dati catastali risultano corretti rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di qualche piccola variazione sulla disposizione spaziale di qualche muro divisore interno.

Tale difformità dalla planimetria catastale, di scarsa rilevanza, non comporta alcuna variazione alla rendita attuale, pertanto, come chiarito dalla circolare n°2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non è obbligatorio presentare la variazione catastale.

Quesito n°5: *“Indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”* Risposta:

Nello strumento urbanistico Comunale, il fabbricato ricade in zona B2, nel piano particolareggiato denominato “San Vincenzo”.

Quesito n°6: *“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 e dell'art.46 del D.Lgs. 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;”* Risposta:

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato secondo le tavole progettuali allegata alla concessione edilizia a sanatoria gratuita rilasciata dal Comune di Arzana con prot. n. del 28.03.2000 (vedi allegato “C”).

Al completamento dell'immobile è stata fatta la richiesta per il rilascio del certificato di Agibilità allegando la certificazione del direttore dei lavori e degli impianti. In data 24.07.2002 con prot. l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzana rilasciava il Certificato di Agibilità dell'immobile destinato a prosciuttificio (vedi allegato “C”).

A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione in possesso, si è rilevato che l'immobile presenta, rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Concessione Edilizia del 2000, le seguenti discordanze:

1. La scala esterna in ferro è stata realizzata in una posizione differente;
2. diversa destinazione e distribuzione interna degli ambienti;
3. Modifica delle aperture del fabbricato;

Si è provveduto a verificare, presso l'ufficio tecnico comunale, l'eventuale possibilità di ottenere la sanatoria dello stato attuale. Da tali verifiche è risultato **possibile ottenere la concessione edilizia in sanatoria** in base al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47.

Quesito n°7: *“Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”* Risposta:

Allo scrivente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua consistenza, non sembra opportuna né giustificata la vendita del cespite in più lotti.

Si ritiene dunque che lo stesso debba essere alienato, per sua natura, in un **Unico Lotto**.

Quesito n°8: *“Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n°1078”* Risposta:

Il bene è stato pignorato per intero, pertanto non è necessaria alcuna divisione.

Quesito n°9: *“Accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n°59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”* Risposta:

Durante il sopralluogo si è constatato che il bene, allo stato attuale, è **Libero**. Non risulta in atto alcun contratto di locazione.

Quesito n°10: *“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento d’assegnazione della casa coniugale”* Risposta:

Non sussiste la suddetta condizione.

Quesito n°11: *“Indichi l’esistenza sui beni pignorati d’eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno in opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura”.* Risposta:

Non risultano esserci vincoli artistici, storici, alberghieri, d’inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, usi civici.

Quesito n°12: *“Fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall’assemblea dei condomini ed all’esistenza di eventuali cause in corso”.* Risposta:

Non sussiste la suddetta condizione, in quanto non esiste un condominio.

Quesito n°13: *“Determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile”* Risposta:

Premessa

L’immobile da stimare, allo stato attuale, risulta pressoché corrispondente con quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta nel 2002 dal Geometra .

Il fabbricato presenta alcuni difetti dovuti alle infiltrazioni d’acqua provenienti dal lastrico solare del piano terra, e d’umidità nel vano scale derivanti dai muri contro terra dei piani seminterrati (vedi foto allegato “E”). Al fine di ristabilire la salubrità degli ambienti di lavoro, sarà necessario intervenire con specifici lavori di sistemazione. La spesa per tali opere non è prevedibile con adeguata precisione, in quanto è subordinata ad un insieme sistematico di interventi, i quali necessitano di una più attenta ed approfondita analisi. Tuttavia, per eliminare tali difetti, sia dal vano scale che dalla soffitta del piano terra in corrispondenza degli spogliatoi, si ritiene comunque opportuno definire orientativamente un costo approssimativo di almeno €. 6.000,00.

Considerazioni Generali

La stima è stata fatta per comparazione, confrontando il fabbricato da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i prezzi di scambio. Nel caso in esame, è stata eseguita un’indagine presso alcuni agenti immobiliari della zona e presso l’Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio. E' indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate. Infatti bisogna:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui gli immobili sono inseriti;
- 2) analizzare le caratteristiche costruttive dei fabbricati, la loro consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- 3) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste dal mercato locale.

Dai dati acquisiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, si è ottenuto che il valore delle attività produttive con tipologia "capannoni tipici" con uno stato di conservazione "ottimo" varia, in zona "periferica/via Sassari, viale Firenze", da un minimo di €.400,00/mq ad un max di €.500,00/mq. (vedi allegato "D").

Invece dalla ricerca compiuta presso le Agenzie Immobiliari Ogliastrine, non è stato possibile rilevare con certezza un giusto prezzo medio di scambio. In pratica in tale zona non sono stati rilevati sufficienti movimenti di mercato di beni simili, da cui trarre un giusto prezzo medio di mercato.

Per il caso in esame si espongono di seguito alcune considerazioni sugli elementi che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato.

A favore:

- l'immobile è ben collegato, grazie a viale Europa, alle vie pubbliche principali e strade statali;
- Ha la possibilità di accesso carraio dalle strade pubbliche sia al piano terra che al 1° seminterrato;
- L'immobile è dotato di una buona impiantistica, quali caldaia centralizzata, condizionatore, antincendio etc..;
- Gli infissi esterni in alluminio risultano in buono stato di conservazione e dotati di vetrocamera;
- Il fabbricato è dotato di un comodo montacarichi;

Contro:

- I piano 1° e 2° seminterrato hanno a disposizione una sola parete finestrata;
- Al piano terra sono presenti evidenti Tracce di infiltrazioni di acqua dal lastrico solare, e infiltrazioni di umidità nelle pareti contro terra dei piani seminterrati;

Adozione dei criteri di deprezzamento

Per fissare il corretto valore unitario dell'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi. Dal momento che il deprezzamento di una costruzione in linea di massima si ritiene imputabile ad una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio, tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica ecc.)

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono: - la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o

caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione del fabbricato; - la sua destinazione in funzione dell'uso; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

Coefficiente di vetustà (Kv)

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% (0.97) al 10 anno, del 6% (0.94) al 25 anno e del 10% (0.90) al 30 anno.

Stato di conservazione (Sc)

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), quello medio sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine quello scadente sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc)

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva obsoleta o con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre ad un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono in moderne con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku)

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90 (-10%).

Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu).

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da 1 a 0.90.

Altri elementi (Ki)

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto sono: la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione, l'adeguatezza alle attuali normative e lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.80 (-20%).

Di seguito, nella tabella, vengono riportati i coefficienti di cui sopra, che verranno moltiplicati tra loro per ottenere il coefficiente unico di deprezzamento dell'immobile.

Bene interessato	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Immobile ad uso produttivo	0,98	0,99	1	1	1	1	0.97
Totale coefficiente di deprezzamento							0.97

Valutazione dell'immobile

Nella tabella seguente la superficie commerciale è stata moltiplicata per il suo relativo prezzo di mercato e per il coefficiente di deprezzamento, precedentemente calcolato.

Successivamente vengono dedotte le spese necessarie all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua.

Il valore di mercato ritenuto idoneo viene stabilito in €.500,00/mq..

Immobilabile	Superficie Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Coefficiente di deprezzamento	Valore immobile (mq.)
Immobilabile ad uso produttivo	1.868,25	€ 500,00	0.97	€ 906.101,25
<i>A Dedurre le Spese</i>				
a) Costo per effettuare i lavori risanamento dell'umidità				<i>- € 6.000,00</i>
Valore attuale dell'immobile (arrotondato)				€ 900.000,00

Il valore dell'immobile è considerato nello stato attuale di fatto e di diritto in cui si trova.

Quesito n°14: "Nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura." Risposta:

Non sussiste la suddetta condizione.

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. La presente si compone di n°16 pagine più gli allegati.

Allegati alla Perizia

- 1) Verbale di sopralluogo del 03.08.2011;
- 2) Allegato "A" (visure storiche, planimetrie catastali);
- 3) Allegato "B" (ispezione ipotecaria e note di trascrizione e iscrizione);
- 4) Allegato "C" (copie della concessione edilizia, tavole progettuali, certificato di agibilità);
- 5) Allegato "D" (visura Quotazioni Immobiliare);
- 6) Allegato "E" (documentazione fotografica);
- 7) Ricevute attestanti l'invio della perizia alle parti.
- 8) N°2 Cd-rom;

Il C.T.U.

(Geom. Alberto Schirru)