

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

promossa da
BPER CREDIT
MANAGEMENT
S.C.P.A.
contro


Ruolo G.E.S. N°20/2020

**RELAZIONE
TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:
Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE
Dr.ssa Costanza Teti

IL DIFENSORE DEL CREDITORE
Avv. Carlo Careddu

Data dell'incarico:
10.09.2020

Data del deposito Relazione Tecnica:
18.05.2021

Data del Rinvio:
20.07.2021



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. CONTRO [REDACTED]

Con ordinanza del 10.09.2020 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – *“Identificazione del bene”*

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente 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 depositate, le **mappe** censuarie ritenute 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 3 – *“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”*

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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;

QUESITO N. 8 – “Spese”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”



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;

QUESITO N. 10 – “*Divisibilità in natura*”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “*Stato del bene*”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – “*Regime vincolistico*”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di 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, 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;

QUESITO N. 14 – “*Determinazione del valore*”



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.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C.,

Dopo aver predisposto il **VERBALE DI SOPRALLUOGO**, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli Immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“Proprietà superficiaria su fabbricato sito in Comune di Berchidda (SS). Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al Fg 45 mappale 510, via Donna Anna Maria, Piano T, Cat. D/1 R.C. E.2.538,00”.

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifici, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente 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 depositate, le **mappe** censuarie ritenute 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti; **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.



Il pignoramento è stato **trascritto** in data **06.02.2020**, Reg. Part. n. 1347, Reg. Gen. 1667 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari, a favore di **BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**, con sede in Cagliari contro

con sede in Berchidda, titolare della proprietà superficiaria.

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Tempio Pausania del 23.01.2020 Rep.3 gravante sulla proprietà superficiaria dell'unità immobiliare in oggetto.

PROVENIENZA

Il bene pignorato ha seguito i seguenti passaggi di proprietà:

Trascrizioni:

1) Reg. Part. n. 6706 Reg. Gen. 10520 del 12.07.1999 **Atto pubblico amministrativo** del Comune di Berchidda del 01.10.1996 rep. 1034, titolare della piena proprietà, che si riserva la proprietà dell'area, trascritto a Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari, con cui **la proprietà superficiaria dell'area su cui insiste il fabbricato** distinta in Catasto Terreni al Fg 45 mapp. 315 è pervenuta alla Società

Iscrizioni

1) Reg. Part. n.1457 Reg.Gen. 10910 del 29.07.2019 **Ipoteca Volontaria in rinnovazione**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di pubblicità Immobiliare di Sassari per la somma di Euro 186.131,07 a garanzia di un finanziamento di Euro 136.861,08 a favore di **BANCO DI SARDEGNA S.P.A.** con sede in Cagliari contro con sede in Berchidda, titolare della proprietà superficiaria.

Titolo: Contratto di finanziamento del Notaio Pistilli Vincenzo del 27.07.1999 Rep. 30433. gravante sulla proprietà superficiaria dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Fg 45 mapp. 315. In rinnovazione dell'ipoteca iscritta al Reg. Part. 2224 Reg. Gen. 11972 del 06.08.1999.

Reg. Part. n.3116 Reg.Gen. 18500 del 16.11.2009 **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di pubblicità Immobiliare di Sassari per la somma di Euro 380.899,62 a garanzia di Euro 190.449,81 a favore di **EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.** con sede in Sassari, contro con sede in Berchidda, titolare del diritto di superficie.

Titolo: Atto amministrativo di Equitalia Sardegna spa Ag. Risc. Prov. Reg. Sard. Sede: Sassari del 07.10.2009 Rep. 5178/2009, gravante sul diritto di superficie dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Fg 45 mapp. 315.

3) Reg. Part. n.2040 Reg.Gen. 10944 del 18.06.2007 **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di pubblicità Immobiliare di Sassari per la somma di Euro 421.744,70 a garanzia di Euro 210.872,35 a favore di **EQUITALIA**



SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari, contro [REDACTED] con sede in Berchidda, titolare del diritto di superficie.
 Titolo: Atto amministrativo di Equitalia Sardegna sede: Sassari del 15.06.2007 Rep. 1823/2007, gravante sul diritto di superficie dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Fg 45 mapp. 315.

Trascrizioni pregiudizievoli

1) Reg. Part. n. 1347, Reg. Gen. 1667 del 06.02.2020 Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari, a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari contro [REDACTED] con sede in Berchidda, titolare della proprietà superficiaria, gravante sulla proprietà superficiaria dell'unità immobiliare in oggetto.

QUESITO N. 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;

Capannone industriale con annesso terreno di pertinenza in Comune di Berchidda, via Donna Anna Maria, distinto al N.C.E.U. Al Fg 45, mapp. 510.

1. - Ubicazione:

L'immobile in oggetto è ubicato nell'area artigianale di Berchidda, in zona D/1 artigianale all'interno del P.I.P., la quota dell'area interessata dall'attività è mediamente intorno ai 200 m slm.

Vi si accede percorrendo la Strada statale 199 in direzione Oschiri proseguendo lungo la viabilità della Zona Artigianale.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, negozi ecc. si trovano ad alcuni chilometri dall'immobile.

2. - Descrizione della zona:

Zona industriale.

La strada di accesso al lotto è asfaltata.



3. - *Spazi esterni*

Il lotto su cui insiste l'edificio è delimitato da recinzione costituita da muretto in blocchi di cls, con rivestimento in intonaco (*cf. doc. fotografica*).

Il lotto ha accesso da strada asfaltata di penetrazione. Il lotto ha accesso da cancello in ferro.

Gli spazi esterni sono disposti su terreno pianeggiante.

Ampio spazio parcheggio.

(*cf. documentazione fotografica*).

TIPOLOGIA: Fabbricato industriale (adibito allo stoccaggio dei rifiuti, ramaglie ecc.)

5. - *Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:*

Caratteristiche riferite all'intera costruzione:

La struttura è costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi in C.A, con tamponatura in blocchetti in cls;

la pavimentazione è in calcestruzzo industriale.

La **copertura:** travi reticolari in acciaio sulle quali è fissato il sistema di copertura costituito da lastre in fibrocemento sostenute da arcarecci in acciaio;

Infissi ufficio: in alluminio;

Porte uffici e servizi: in legno;

Portelloni: a pannelli sandwich intelaiati scorrevoli;

Finitura interna: intonaco del tipo rustico tinteggiato;

Finitura esterna: intonaco del tipo rustico tinteggiato;

Pavimentazione del piazzale: cls industriale;

Illuminazione esterna: faretto a parete.

6. - *Descrizione dell'immobile pignorato:*

6.a - **CAPANNONE INDUSTRIALE** sito in Comune di Berchidda, Piano T, identificato al N.C.E.U. al fg 45, mapp. 510;

Stato di conservazione:

- **“buono” per le strutture verticali**, ad eccezione di alcuni tratti su pilastro in cui sono presenti parti ammalorate (*cf. doc. fotografica*);

“mediocre” per la copertura in cui sono presenti alcuni pannelli di copertura disconnessi che causano infiltrazioni in alcuni tratti della copertura.

L'immobile in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura portante costituita da pilastri in c.a. di sezione 30x30 e altezza 6,00 mt disposti sul perimetro del fabbricato. La tamponatura è in blocchi di cls, La copertura è costituita da una serie di travi reticolari in acciaio tipo “inglese” sulle quali è fissato il sistema di copertura costituito da lastre in fibrocemento sostenute da arcarecci in acciaio. All'interno sono presenti gli uffici, i servizi ed un'area soppalcata ricavata tra la soletta di copertura degli uffici e la copertura dell'edificio, non accessibile, per assenza della scala di collegamento presente in una delle planimetrie di progetto e nella planimetria catastale.



Lo **schema distributivo** prevede:

- area officina;
- uffici;
- servizi igienici: antibagno e bagni dotati di wc e lavabo, con pavimentazione in ceramica tipo gres e rivestimento delle pareti in ceramica.

GLI IMPIANTI

L'impianto fognario dell'immobile è allacciato alla rete fognaria.

Impianto elettrico è previsto come di seguito:

- nei locali ordinari del fabbricato cavidotti costituiti da tubazioni in materiale plastico flessibile corrugati incassati direttamente nelle pareti o pavimento e rivestite con malta cementizia;
- negli ambienti speciali e umidi o in Zona pericolosa sono stati posti in opera cavidotti di tipo da esterno.

Pompe di calore *(negli uffici)*;

Impianto raccolta acque meteoriche *(cfr. Progetto per l'esercizio delle operazioni di recupero di rifiuti non pericolosi, tramite procedure semplificate nell'area PIP di Berchidda - allegato A)*.

CONSISTENZA

- Consistenza catastale: non espressa;

La **superficie lorda del fabbricato** identificato al N.C.E.U. al fg 45, mapp. 510 risulta di 498,10 metriquadrati circa;

La superficie del soppalco non accessibile risulta di 112,34 metriquadrati circa;

La superficie dell'area di pertinenza risulta di: 1.518,90 metriquadrati circa (al netto dei muri di recinzione).

Considerato che l'area di pertinenza produce una superficie commerciale equivalente di $1.518,90 \times 0,18 = 273,40$ metriquadrati circa,

non è stata considerata, nel calcolo della superficie commerciale dell'edificio, la superficie del soppalco, in quanto non accessibile, quindi non praticabile,

pertanto la **superficie commerciale del fabbricato industriale** risulta di:

$$498,10 + 273,40 = 771,50$$

771 metriquadrati in cifra tonda.

La superficie complessiva del lotto è di 2.017 metriquadrati circa.

Superficie utile netta *(somma delle superfici calpestabili): 425,88.*

CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste il Fabbricato industriale in oggetto confina a NO con strada di lottizzazione, a SE con la SS 199, a NE e a SE con altro lotto, salvo altri.



QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

I dati relativi all'immobile in oggetto (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini), **corrispondono** ai dati riportati nel pignoramento.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCEFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

L'immobile pignorato risulta accatastato come di seguito:

EDIFICIO INDUSTRIALE con annesso terreno sito in Comune di Berchidda, via Donna Anna Maria censito al **N.C.E.U.** al Fg 45 **mapp. 510**, p.T., cat. D/1, cl. 1, rendita di 2.538,00 Euro, intestato a:

1. - Comune di Berchidda con sede in Berchidda - proprietà per l'area, **PROPRIETARIO DELL'AREA**;

2. - [REDAZIONE]
PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 diritto di superficie per anni 99 ;

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Il terreno su cui è inserito il fabbricato industriale, sito in Comune di Berchidda – via Donna Anna Maria, distinto in Catasto al Foglio 45, mapp. 510 è classificato con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA “D” del P.I.P.

(Non è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto presso il Comune di Berchidda in quanto Il Comune di Berchidda non rilascia il c.d.u. relativamente a fabbricati).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'immobile in oggetto è stato realizzato in seguito a:

Concessione Edilizia n. 115/96 del 04.12.1996, rilasciata alla Ditta [REDACTED] [REDACTED], relativa alla esecuzione di capannone per ricovero automezzi ed uffici”.

- **Pratica di Autocertificazione Prot. n. 7870 del 06.12.2017** in data 05.12.2017 relativa al progetto per l'esercizio di operazioni di recupero di rifiuti non pericolosi, tramite procedure semplificate nell'area P.I.P. di Berchidda in z.a. Berchidda;

- **Inizio lavori:** 12.01.2018 (protocollo telematico in data 08.01.2018)

- **Ultimazione dei lavori** (protocollo telematico in data 09.03.2018) in data 08.03.2018;

- **Dichiarazione autocertificativa** unica (L.R. n. 24/2016, art. 31, comma 4) Autocertificazione a 20 giorni - SUAPE Sardegna – Modello **DUA** in data 4.12.2017 - con cui il Sig. [REDACTED]

dichiara di voler procedere alla realizzazione di pavimentazione esterna in cls del cortile; muretto in cls di delimitazione del piazzale; installazione di vasca interrata per la raccolta dei reflui del capannone e di un sistema di vasche per la raccolta delle acque del piazzale in cls in progetto in Area PIP del Comune di Berchidda, [REDACTED]

DESCRIZIONE SECONDO LA CLASSIFICAZIONE ATECO 2007: **Trattamento e smaltimento di rifiuti non pericolosi; produzione di compost.**

- Certificato di **idoneità statica** in data 08.03.2018

- Certificato di **Agibilità** in data 09.03.2018 relativa alla agibilità dell'immobile con destinazione d'uso **Artigianale** sito nell'Area P.I.P. Del Comune di Berchidda al N.C.E.U. Al Fg 45 mapp. 510.

- Dichiarazione di **conformità dell'impianto** alla regola dell'arte in data 26.02.2018, adeguamento impianto elettrico Forza Motrice e illuminazione – manutenzione straordinaria.



Lo stato di fatto presenta piccole modifiche interne rispetto alle planimetrie di progetto concessionato.

QUESITO N. 7 – “Divisione in lotti”

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;

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in **un unico lotto**:

FABBRICATO INDUSTRIALE sito in Comune di Berchidda, via Donna Anna Maria, composto da:

- area officina;
 - uffici;
 - servizi igienici.
 - terreno di pertinenza della superficie di 1.518,90 metriquadrati circa censito al N.C.E.U. al Fg 45 mapp. 510;
- confinante a NO con strada di lottizzazione, a SE con la SS 199, a NE e a SE con altro lotto, salvo altri.

Valore stimato: Euro 96.900,00

QUESITO N. 8 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo 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 stimativa 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 la 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 cod. proc. civ., dall’art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per l'intero**.

QUESITO N. 9 – “Stato del bene”

Accerti se l’immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l’usufrutto** deve sempre indicarsi l’età dell’usufruttuario o la durata dell’usufrutto se a termine.

Dica se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 e 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 per il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle "Disposizioni generali"); **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Attualmente il Fabbricato industriale in Comune di Berchidda censito al al N.C.E.U. al Fg 45 mapp. 510, al N.C.E.U. al Fg 45 mapp. 510 è **occupato** dalla Ditta Società

Titolo dell'occupazione: **Contratto di locazione** in data 20.10.2017 registrato all'Agenzia delle Entrate in Olbia al n. 3109 in data 24.10.2017 fra la Ditta [REDACTED] e la Ditta Società [REDACTED]

La locazione ha durata di anni 6 + 6 con inizio dal 20 ottobre 2017 al 19 ottobre 2023, rinnovandosi tacitamente ogni sei anni, a meno che non sopraggiunga disdetta.

I locali si concedono per il solo uso di:

- Messa a riserva di carcasse animali e successivo smaltimento in altra sede extra comunale;
- Messa a riserva di recupero di contenitori di fitofarmaci vari materiali;
- IMBALLAGGI CARTA CER 15.01.01;
- IMBALLAGGI PLASTICA CER 15.01.02;
- IMBALLAGGI METALLICI CER 15.01.04;
- IMBALLAGGI COMPOSITI CER 15.01.05;
- IMBALLAGGI MISTI CER 15.01.06;
- IMBALLAGGI IN VETRO CER 15.01.07;

Messa a riserva recupero di altre tipologie quali:

- BIODEGRADABILI CER 20.02.01;
- LEGNO CER 17.02.01;
- VETRO CER 17.02.02;
- PLASTICA CER 17.02.03;
- CARTA CER 19.12.01;

Il Consiglio Comunale di Berchidda ha deliberato di autorizzare la locazione del lotto per le attività sopra indicate.

Si allega Contratto di locazione.

Titolo di proprietà: Atto pubblico amministrativo del Comune di Berchidda del 01.10.1996 rep. 1034, trascritto in data 12.07.1999 ai nn. 6706/10520 - a Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari, titolare della piena proprietà, che si riserva la proprietà dell'area, con cui la proprietà superficaria dell'area su cui insiste il fabbricato distinta in Catasto Terreni al Fg 45 mapp. 315 è pervenuta alla Società

all'epoca [REDACTED]



QUESITO N. 10 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di 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 non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

- Si precisa che la vendita del lotto è subordinata all'autorizzazione del Comune di Berchidda come da Regolamento facente parte del Piano degli Insediamenti Produttivi: Regolamento per la cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel P.I.P.

“Il diritto di superficie avrà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865, la durata di anni novantanove.

Lo stesso diritto potrà essere rinnovato per uguale periodo su richiesta del superficiario. In caso di decadenza, di mancato rinnovo o, più semplicemente, allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione comunale diviene proprietaria della costruzione soprastante, previo corrispettivo di un importo pari al valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi dalla data della licenza di abitabilità.” **(art. 5 del Regolamento).**

Si allega Regolamento P.I.P. Comune di Berchidda.

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi all'immobile in oggetto.
- Non risultano oneri di natura condominiale da corrispondere.

QUESITO N. 11 – “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

Il valore più probabile del FABBRICATO INDUSTRIALE sito in Comune di Berchidda, via Donna Anna Maria censito al N.C.E.U. al Fg 45 mapp. 510; è stimato a corpo in Euro 190.000,00 compreso il valore del terreno di pertinenza. applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.80;
- il coefficiente di differenziazione per immobile occupato pari a 0.75;
- il coefficiente di differenziazione per titolarità del diritto di proprietà superficiaria del bene pari a 0.85;

si ottiene:

€ 190.000,00 x 0,80 x 0,75 x 0,85 = € 96.900,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta di € 96.900,00



Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;
- età;
- qualità,

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione;

previsioni di piano;

grado di finitura;

stato di manutenzione;

dotazione di impianti.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al signor [REDACTED] posta elettronica e all'Avvocato Carlo Careddu (per il Creditore procedente).

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 18.05.2021

Arch. Anna Maria Muzzetto



Si allegano:

1. - *Verbale di sopralluogo;*
- 2.- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:
- Al N.C.E.U. al Fg 45 part. 510;*
- 3.- *Planimetria catastale dell'immobile pignorato scala 1:200;*
4. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:
- Concessione Edilizia n. 115/96 del 04.12.1996;
- Pratica di Autocertificazione Prot. n. 7870 del 06.12.2017;
- Inizio lavori: 12.01.2018 (protocollo telematico in data 08.01.2018)
- Ultimazione dei lavori (protocollo telematico in data 09.03.2018) in data 08.03.2018;
- Dichiarazione autocertificativa unica (L.R. n. 24/2016, art. 31, comma 4) Autocertificazione a 20 giorni (SUAPE Sardegna – Modello **DUA** in data 4.12.2017
- Certificato di idoneità statica in data 08.03.2018
- Certificato di Agibilità in data 09.03.2018;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 26.02.2018;*
- 5.- *Regolamento Piano Degli Insediamenti Produttivi;*
6. - *Contratto di locazione;*
- 7.- *Documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato;*
- 8.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 20/2020;*
- 9.- *Fatture e ricevute spese.*

