

# **TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa dalla

**GE.SE SRL IN LIQUIDAZIONE**

contro

**CANTINA OGLIASTRA S.C.A.**

**RELAZIONE**

Incarico conferito dal Giudice: dott. Francesco ALTERIO

Il CTU: ing. Fabrizio Deiana

Lanusei 29/12/2019

Ing. Fabrizio Deiana

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472  
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



## INDICE

### **Capitolo primo:**

- Introduzione

### **Capitolo secondo:**

- Beni del patrimonio della **CANTINA OGLIASTRA S.C.A.**

### **Capitolo terzo:**

- Rilievo dello stato dei luoghi

### **Capitolo quarto:**

- Soddisfazione quesiti

### **Capitolo quinto:**

- Considerazioni finali



## **CAPITOLO PRIMO**

### ***Introduzione***

La presente Consulenza Tecnica viene eseguita per incarico conferito dal Giudice Dott. Francesco Alterio nell'udienza del 20/06/2019 allo scrivente ing. Fabrizio DEIANA con studio in Lanusei, Piazza Donatori di Sangue snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari col n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei,

La Consulenza Tecnica è stata conferita allo scrivente, per determinare il valore dell'immobile di proprietà della Cantina Ogliastro S.C.A. ; in particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti**, (attraverso l'esame dell'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 **nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore**) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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;  
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'articolo 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) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) **Descriva, previo accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 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 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;

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472

C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



- 5) **Indichi** 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 dichiarazioni 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, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.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 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/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;
- 7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica**
- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) se l'immobile è pignorato solo pro-quota, **indichi** i 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 ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 10) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 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;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di anelli 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 civici evidenziando gli 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 procura;
- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 14) 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;



*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 allegati alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegati alla relazione 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 in atti, acquisisca 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) **invi** 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato 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 dell'ordinanza 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 copia della perizia;
- d) **depositi**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza 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 dell'ordinanza 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 il termine concesso





## **CAPITOLO TERZO**

### ***Rilievo dello stato dei luoghi***

In osservanza al mandato ricevuto, in data 25/09/2019 alle ore 16:00 lo scrivente eseguiva il primo sopralluogo, allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare.

Nell'occasione partecipava per conto della CANTINA SOCIALE S.C.A. il Presidente Antonio Lara e il Geom. Salvatore Nieddu.

Insieme si esaminavano le unità immobiliari eseguendo di volta in volta, le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

I terreni che ospitano gli immobili si presentano chiusi con recinzioni, muri perimetrali e relativi cancelli;

Il lotto di circa 14,500 mq comprende una superficie pavimentata, la zona edificata una zona verde, su cui è impiantato un vigneto, di circa 4250 mq.

L'area pavimentata è divisa in diverse zone adibite ai vari momenti produttivi della cantina vinicola, Entrando dall'ingresso principale ci si trova davanti lo stabilimento composto da piano seminterrato e tre livelli fuori terra; sulla destra (ad est del lotto) trovano sede alcuni posti auto coperti e un piccolo stabile adibito locale gruppo di spinta, gruppo elettrogeno e vasca antincendio. Sulla sinistra è posizionata la pesa a ponte. Sulla parte ovest del lotto si trova la zona dedicata alla pigiatura dell'uva con relativa pigioderaspatrice, più avanti un edificio in condizioni fatiscenti la cui funzione era quella di alloggio del custode, una cabina elettrica e un ultimo stabile adibito ricovero automezzi. Nel lato sud del lotto ed in prossimità della casa del custode si trova un ingresso secondario.



**Immagine 2: Vista satellitare del lotto**



## CAPITOLO QUARTO

### *Soddisfazione quesiti*

In base a quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti considerazioni sui quesiti posti dal giudice, che analizzeremo uno alla volta:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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;
- 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'articolo 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) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Nella documentazione presente agli atti vi è il certificato notarile (ex art. 567 CPC) redatto dal Dottor Luigi Polli con Studio Notarile, sito in via Zagabria, 59, 09129 Cagliari, con il quale si ricostruisce il ventennio degli immobili oggetto della presente relazione.

- 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, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

### **Descrizione dello stato di fatto**

I fabbricati oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Tortolì, in via Baccasara snc individuati catastalmente dal Foglio 4 particella 349. In seguito alla soppressione dei subalterni 1-2-3-4 sono tutti individuati dal subalterno 5.



## - Descrizione dello stato di fatto della struttura principale

Lo stabilimento principale è organizzato su quattro livelli (piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto) avente una superficie coperta totale di 2570 mq.

### Piano terra.

- a) Si accede alla cantina dal lato **sud est** prospiciente all'ingresso principale dalla sala vendite ed esposizioni di circa 50 mq comunicante con un deposito posteriore di 41 mq. Sempre a sud-est stata ricavata un'altra sala con accesso indipendente dall'esterno adibita a sala conferenze avente superficie utile calpestabile di 100 mq.
- b) Proseguendo si accede in un'ampia sala di mq 460 divisa in due zone principali, la prima adibita ad area imbottigliamento e la seconda adibita a deposito materie prime ed area di manovra e stoccaggio. Dalla sala si può accedere ai bagni collocati a nord ed aventi superficie totale di mq 18, ad un deposito di mq 16 ed al corpo scala da cui si accede al piano interrato.
- c) La zona centrale dello stabilimento di circa 1500 mq è occupata prevalentemente dai vasi vinari in c.a. e da alcuni serbatoi in acciaio, ed in fine dal laboratorio enologo che ne occupa circa 50 mq
- d) Infine, in prossimità del lato Sud-Ovest, in un'area di circa 120 mq sono alloggiati i serbatoi in acciaio ed un'altra sala di 78 mq è adibita a officina.



Immagine 3: Sala conferenze



Immagine 4 : Serbatoi in acciaio locati in un corridoio interno



## - Piano Interrato.

Il piano interrato è costituito da due parti non comunicanti; una posta centralmente al corpo di fabbrica e l'altra sul lato est.

- a) Nella parte centrale di circa 900 mq sono ubicati i vasi vinari costituiti da vasche in c.a.
- b) Nella parte interrata ad est rispetto al corpo di fabbrica, avente superficie di circa 380 mq alloggianno le botti in rovere utilizzate nel processo di invecchiamento del vino. La scala di accesso a questa zona è posta in corrispondenza della sala manovre e stoccaggio.



Immagine 5: piano interrato, zona invecchiamento vino

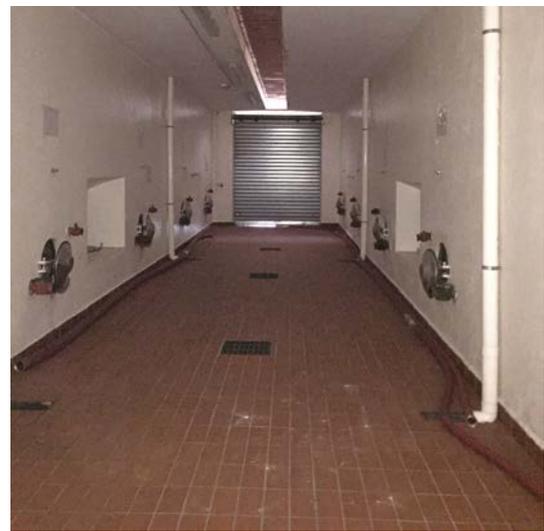


Immagine 6: esempio di vasi vinari in c.a.

## - Piano Primo.

Il piano primo è costituito da un ambiente aperto che aggetta sul piano terra. Anch'esso è occupato per lo più dai vasi vinari in c.a. posti ortogonalmente rispetto ai percorsi. L'area destinata a questa funzione ricopre, tra vasi vinari e percorsi, una superficie lorda totale di circa 1070 mq.

Lungo il lato sud, tramite un corpo scala separato ed indipendente, si accede alla zona uffici costituita da un andito di mq 27, una sala d'aspetto di mq 10, un ufficio direzione di mq 18.50, un archivio di mq 11, un bagno di mq 5.50, un secondo archivio di mq 11.50 ed infine una sala consiliare di mq 38.

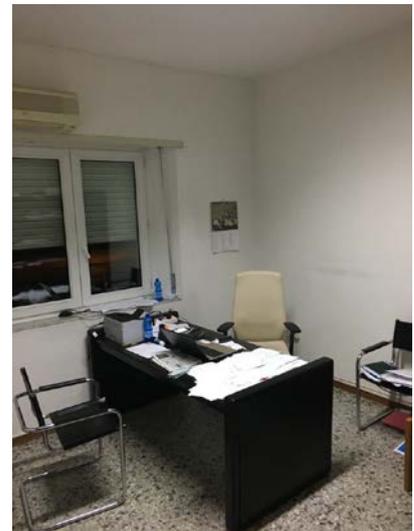




**Immagine 7: Sistema di percorsi al piano primo**



**Immagine 8: scala di collegamento al piano primo**



**Immagini 8-9-10: Zona Uffici**



## - Piano sottotetto.

È costituito da una serie di percorsi a ballatoio che mettono in comunicazione i solai dei vasi vinari sottostanti. I solai delle vasche devono essere raggiungibili e calpestabili in quanto in esse è collocato un bocchettone dal quale è possibile versare il prodotto. La superficie totale calpestabile del piano sottotetto è di circa 670 mq

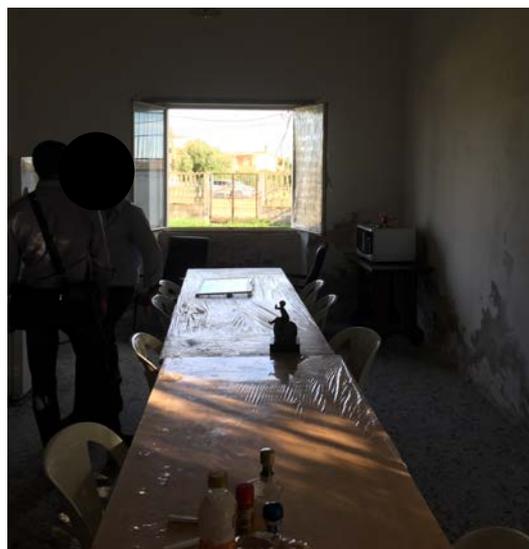


Immagini 11-12: Viste del livello sottotetto

## - Descrizione dello stato di fatto dell'alloggio del custode

L'immobile destinato ad alloggio del custode è ubicato a lato ovest del lotto. Si tratta di una costruzione su un unico livello in muratura portante con copertura a falde. Dall'ingresso si accede alla cucina dotata di camino e tramite un disimpegno si passa agli altri ambienti della casa. Troviamo quindi una camera ora adibita ad archivio, un bagno e una zona giorno - camera da pranzo. L'alloggio del custode risulta completamente inagibile, le acque di risalita infatti hanno rovinato la pavimentazione, gli intonaci ed i tramezzi; Il solaio di copertura manca di impermeabilizzazione oltre che di parte delle tegole; gli infissi sia interni che esterni sono deteriorati e completamente inutilizzabili. Fa eccezione il bagno che pare recentemente ristrutturato. La superficie totale è di 110 mq.





**Immagini 13-14-15: Viste esterne ed interne dell'alloggio del custode**



## - Descrizione dello stato di fatto del deposito automezzi

Il corpo di fabbrica è ubicato nella parte nord-ovest del lotto. Si tratta di un edificio a pianta rettangolare su un unico livello con struttura portante reticolare in c.a. e copertura a falda unica con manto di tegole tipo coppi.

La superficie calpestabile è di 136 mq, l'altezza massima è di 5.70 m e la minima è di 4.45 m. Sul prospetto anteriore sono presenti tre aperture di uguale misura aventi 3 m di larghezza e 4 di altezza.

L'edificio risulta in buone condizioni.



**Immagini 16-17: Viste esterna ed interna del deposito automezzi**



- **Descrizione dello stato di fatto della vasca antincendio e locali gruppo di spinta ed elettrogeno.**

Recentemente realizzati in prossimità del confine sud-est del lotto consistono in una vasca interrata ad uso esclusivo antincendio con muri in c.a. dello spessore di 30 cm e delle dimensioni interne di m 3.50 x 3.50 x 3.50. Sopra la vasca sono presenti i locali che ospitano il gruppo elettrogeno ed il gruppo di spinta. Questi locali hanno dimensioni in pianta rispettivamente di 3.5 x 3.5 m e 2.3 x 3.5 m. e altezza interna di 2.5 m



**Immagini 18-19: Vista esterna ed interna dei locali**



– **Descrizione dello stato di fatto della cabina dell'Enel,**

Sulla parte ovest insiste un ulteriore fabbricato destinato, a suo tempo, a **cabina dell'Enel**, realizzato in muratura portante in conci di granito, con i solai in cemento armato e completamente fatiscente ed inagibile.



Immagine 20: Vista della cabina dell'Enel

– **Descrizione dello stato di fatto del locale pesa**

Il corpo di fabbrica è ubicato nella parte nord-ovest del lotto. E' una superficie di 30 mq



PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472  
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



## Immagini 21: Vista del locale pesa

- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indicato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

- 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;

Dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione non è emersa la necessità di effettuare variazioni per l'aggiornamento del catasto ad eccezione dell'intestazione.

- 5) **Indichi** utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area in oggetto ricade, dal punto di vista urbanistico, in area definita come "Zona D3\*" (Zona Artigianale e commerciale di interesse locale).

- 6) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.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 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/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;

### - **Titoli autorizzativi**

I titoli autorizzativi a disposizione nell'ufficio tecnico del comune di Tortolì che riguardano la costruzione sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n°108 del 1 Agosto 2000 (Pratica Edilizia n°5119/2), presentata dal Sig.ra Bonaria Usala in qualità di presidente della Soc. Coop. ARL Cantina Sociale d'Ogliastra e avente come titolo di progetto "Adeguamento strutturale della Cantina Sociale Ogliastra sita in Via Baccasara"

PIAZZA DONATORI DI SANGUE SNC LANUSEI TEL. | FAX 0782 / 450472  
C.F. DNE FRZ 73E29 A454M P.IVA 01211650914



- Concessione Edilizia n°23 del 7 Febbraio 2002 (Pratica Edilizia n°5119/3), presentata dal Sig.ra Bonaria Usala in qualità di presidente della Soc. Coop. ARL Cantina Sociale d'Ogliastra e avente come titolo di progetto "Variante in corso d'opera al progetto di adeguamento strutturale della Cantina sociale"

- **Dichiarazioni di agibilità:**

Autorizzazione di agibilità n. 127/1995 (pratiche edilizie n° 0258 1556 1556 bis.) presentata dalla sig.ra Usala Bonaria nella sua qualità di presidente della 2 "Cantina sociale Ogliastra" società cooperativa A.R.L., e riguardante l'unità immobiliare ad uso commerciale (Cantina Sociale) distinta allora nel N.C.E.U. al foglio 4 particella 349 sub 1 e 2

7) **dica se l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica**

I fabbricati presenti sul lotto non sono dotati di attestato di prestazione energetica (APE).

- 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo 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;*

La natura della struttura ed il suo utilizzo come cantina vinicola ne sconsiglia vivamente lo scorporo e/o il frazionamento in lotti più piccoli, ovvero non avrebbe senso vendere separatamente lo stabile principale dalla casa del custode o dal locale garage.

- 9) *se l'immobile è pignorato solo prò quota, **indichi** i 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 ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dal Part.577 c.p.c. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile ha un unico proprietario, pertanto non rientra nella fattispecie suddetta.



- 10) **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 e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 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;

Lo stabilimento principale così come gli altri fabbricati che insistono sul lotto sono correntemente occupati ed utilizzati dalla Cantina Sociale Società Cooperativa Agricola.

- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non esistono i suddetti presupposti.

- 12) **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 civici evidenziando gli 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 procura;

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno esistono diritti demaniali.

- 13) **fornisca** ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;

Non vi sono spese del genere



- 14) **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.

## Stima in base al valore di mercato

Nel caso in esame è stata eseguita un'indagine presso la banca dati dell'agenzia delle entrate oltre ad una indagine presso gli imprenditori locali ed in seguito dopo aver preso in considerazione il valore ritenuto opportuno si è proceduto con l'adozione dei criteri di deprezzamento.

Prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario:

- 1) esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- 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) studiare la potenzialità e la possibilità di una diversa distribuzione dell'immobile rapportandola ad eventuali modifiche future;
- 4) vedere se le caratteristiche della costruzione, corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, ho appurato che le quotazioni degli immobili ad uso produttivo, ricadenti nella zona industriale - artigianale di Tortoli sono piuttosto elevate.

## Fabbricato principale:

Nella fattispecie, seguendo la valutazione secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate riferite al primo semestre del 2019 e dalle indagini svolte presso gli imprenditori della zona si può stabilire che il valore di mercato per i capannoni industriali in stato conservativo normale è di circa 600,00 €/mq

Mentre il valore di mercato riguardanti i magazzini a destinazione commerciale situati nella stessa zona ha un valore di circa 1000,00 €/mq

L'immobile in questione ha tuttora una funzione che potrebbe essere considerata una via di mezzo tra quelle sopra indicate. Esso infatti possiede sicuramente una funzione produttiva di tipo industriale nella trasformazione dalla materia prima al prodotto finito, ma anche una funzione commerciale, nella parte dello stabile dedicato alla esposizione e alla vendita del prodotto nonché nella parte dedicata agli uffici e al ramo gestionale dell'attività.

Pertanto per la parte produttiva si considera un valore di **600 €/mq** mentre per la parte commerciale si considera un valore di **1000 €/mq**



## **Alloggio del custode autorimessa e locali tecnici:**

In entrambi i casi la collocazione dell'unità abitativa, assai vicina alla viabilità principale e al centro della città consentono di prendere in considerazione un valore di quotazione in linea con quello abitazioni collocate nelle zone residenziali limitrofe, tenendo sempre presenti i dati pubblicati dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

Bisogna tuttavia specificare che i valori sono riferiti ad uno stato conservativo normale, gli opportuni deprezzamenti verranno effettuati capitoli seguenti.

Detto ciò lo scrivente ritiene opportuno considerare i seguenti valori:

Alloggio del custode - **€mq 1450,00**

Deposito automezzi - **€mq 550,00**

Infine per quanto riguarda i due restanti immobili, uno adibito a locale gruppo spinta e gruppo elettrogeno l'altro adibito a locale pesatura, sono da considerarsi come volumi tecnici. Lo scrivente ritiene che essi, in quanto privi di una autonomia funzionale, anche potenziale, possano avere una quotazione di mercato simile a quella delle Autorimesse di **€mq 550**

## **Adozione dei criteri di deprezzamento**

Come già detto, 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 e tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico ed organico, gestione antieconomica).

I principali elementi caratteristici che concorrono alla 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 tengono conto della presenza e della qualità di impianti.



## *Coefficiente di vetustà (kv)*

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10° anno (coef. Kv pari a 0,97), del 6% al 25° anno (Kv pari a 0,94), e del 10% al 30° anno (Kv pari a 0,90).

## *Stato di conservazione (sc)*

In merito allo Stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio, scadente. Il coefficiente **buono** sarà pari a 1.0 (0%), il **medio** sarà pari a 0.95 (-5%) ed infine lo **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 è stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata. Esse si distinguono in **moderna** con coefficienti pari a 1.0 (0%), **media** con coefficiente pari a 0.95 (-5%), **superata** 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 1.0 a 0.90 (-10%) .

## *Altri elementi (ki).*

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

A tal proposito è necessario è utile aggiungere che lo stabilimento principale è stato progettato architettonicamente e funzionalmente per assolvere alla funzione di cantina vitivinicola. Gli spazi sono pensati sia in pianta che nelle altezze per accogliere i vari macchinari e attrezzature. Buona parte della superficie interna è inoltre occupata dai vasi vinari, ovvero delle vasche in c.a. che possono assolvere all'unica funzione di contenitori. La conversione dello stabile dalla funzione che tutt'ora svolge a qualsiasi altra comporterebbe spese molto elevate.



Alla luce di quanto detto, il valore del coefficiente  $K_i$  sarà particolarmente penalizzante per il piano primo e per il piano secondo. Questi livelli infatti, benché dotati di aperture perimetrali, sono pensati

esclusivamente per accogliere i vasi vinari in cemento armato. Questi contenitori occupano la gran parte della superficie del primo livello fuori terra lasciando libero solo lo spazio necessario ai percorsi. Il Secondo livello (piano sottotetto) risulta essere più libero e aperto. Nonostante ciò lo schema funzionale riflette quello appena visto nel livello sottostante. Il piano è costituito da una serie di percorsi che permettono di accedere ai solai delle vasche sottostanti, ciascuna dotata di un bocchettone dal quale è possibile versare il prodotto nei contenitori. Non è pertanto possibile usufruire del livello se non per svolgere le funzioni specifiche per le quali esso è stato costruito.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

## Terreno

In questo caso la stima è fatta per comparazione, confrontando l'immobile 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 imprenditori locali, tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate.

È infatti necessario esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito, la sua posizione e le autorizzazioni che presenta.

Nella fattispecie, Il lotto in oggetto è inserito in Zona D sottozona D3 ovvero la zona che comprende le aree destinate alla localizzazione di attività artigianali e commerciali di interesse locale.

Gli indici della zona sono i seguenti:

I.F. ( indice / utilizzazione fondiario ) = 3 mc/mq

S.C. ( rapporto di copertura del lotto) = 60 %

Altezza edifici : max 10 mt

Sviluppando i dati possiamo ricavare l'effettivo potenziale in termini di cubatura totale edificabile del lotto

Cubatura totale = superficie totale x indice fondiario = 14,500 mc x 3 mc/mq = 43,500 mc potenziali

Superficie Coperta = 60% superficie totale = 0.6 x 14,500 mq = 8700 mq potenziali

Sulla base di tali considerazioni lo scrivente ritiene congruo un valore per il terreno in questione di

**100 €/mq per un totale di 100 x (14.500- 2.988) = €1.151.200,00**



## Stima del più probabile valore di mercato

Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio così ottenuto:

Subalterni	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Coeff. di deprezzamento	€/mq	€/mq CORRETTO
Fabbricato principale zona Commerciale	0,9	1	0,95	1	0,9	<b>0,770</b>	<b>1000</b>	<b>769,500</b>
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano interrato	0,9	1	0,95	1	0,9	<b>0,770</b>	<b>450</b>	<b>346,275</b>
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano terra	0,9	0,95	0,95	1	0,9	<b>0,731</b>	<b>600</b>	<b>438,615</b>
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano primo	0,9	0,9	0,95	1	0,7	<b>0,539</b>	<b>600</b>	<b>323,190</b>
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano secondo	0,9	0,9	0,95	1	0,7	<b>0,539</b>	<b>600</b>	<b>323,190</b>
Alloggio custode	0,9	0,9	0,8	1	0,8	<b>0,518</b>	<b>1450</b>	<b>751,680</b>
Deposito Automezzi	0,94	0,97	0,95	1	0,95	<b>0,823</b>	<b>550</b>	<b>452,595</b>
Locali gruppo spinta	0,94	0,97	0,95	1	0,95	<b>0,823</b>	<b>550</b>	<b>452,595</b>
Locale pesatura	0,94	0,97	0,95	1	0,95	<b>0,823</b>	<b>550</b>	<b>452,595</b>
Terreno	1	1	1	1	1	<b>1,000</b>	<b>100</b>	<b>100,000</b>

Ambiente	Superficie commerc. mq	Costo Unitario CORRETTO €/mq	Valore in Euro
Fabbricato principale zona Commerciale	312,00	769,500	€240.084,00
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano interrato	1280,00	346,275	€443.232,00
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano terra	2380,00	438,615	€1.043.903,70
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano primo	1070,00	323,190	€345.813,30
Fabbr. Princ.: zona Produttiva piano secondo	670,00	323,190	€216.537,30
Alloggio custode	110,00	751,680	€82.684,80
Deposito Automezzi	136,00	452,595	€61.552,88
Locali gruppo spinta	20,00	452,595	€9.051,89
Locale pesatura	30,00	452,595	€13.577,84
Terreno	11512,00	100	€1.151.200,00
<b>Totale</b>			<b>€3.607.637,72</b>



## CAPITOLO QUINTO

### *Considerazioni finali*

Gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente alle seguenti conclusioni:

**Il valore dei beni oggetto della presente è pari a circa €3.607.600,00 (Euro tremilioniseicentosette milaseicento/00).**

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Deiana)

