

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.202/2023

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA COCCO SILVIA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato: perizia dell'esperto ex art. 568 C.P.C.
VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

si evidenzia che le utenze di adduzione acqua, scarico reflui sono gestite dal consorzio industriale "TECNO CASIC"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1986 al 17/03/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grilletti Anna Consiglia	11/07/1986	2978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate ufficio di Cagliari	07/08/1986	16034	12189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2004 al 19/01/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghiglieri Paola	17/03/2004	14390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate ufficio di Cagliari	25/03/2004	11105	7831
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 29/01/2004
Reg. gen. 3118 - Reg. part. 352
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a Cagliari il 29/11/2006
Reg. gen. 49044 - Reg. part. 8598
Importo: € 1.807.317,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Cagliari il 13/11/2014
Reg. gen. 27877 - Reg. part. 3110
Importo: € 4.532.838,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 13/10/2023
Reg. gen. 33394 - Reg. part. 3851
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2023
Reg. gen. 27131 - Reg. part. 20454



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

F.51 Mapp.174 Sub.2 - F.51 Mapp.336 - strada n.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone industriale	464,00 mq	493,00 mq	1	493,00 mq	7,80 m	terra
Magazzino	110,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	3,20 m	terra
Abitazione	109,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione	10,30 mq	10,66 mq	0,25	2,67 mq	2,80 m	primo
Ufficio	96,12 mq	111,26 mq	1	111,26 mq	3,20 m	terra
Ufficio	93,74 mq	111,26 mq	1	111,26 mq	3,20 m	primo
Cortile	2573,00 mq	2573,00 mq	0,18	463,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1433,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1433,33 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi sufficiente, con il passare del tempo avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle facciate, le aree interne del capannone, dell'officina e dell'appartamento sono in buono stato di manutenzione mentre l'area occupata dagli uffici lo stato conservativo è insufficiente in quanto sono presenti delle zone sui soffitti con muffe dovute da infiltrazioni d'acqua. In tale blocco del capannone va realizzata una manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione del tetto e un controllo degli scarichi (gronde, pluviali e bocchettoni) dello stesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	174	1		D7				4930	T-1	si

Corrispondenza catastale

diversa distribuzione degli spazi interni, non sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali in conformità alle Autorizzazioni/DIA/Concessioni Edilizie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/2003 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 174, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.930,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 27/05/2004 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 174, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.930,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 24/08/2004 al 20/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 174, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.930,00 Piano T-1 Graffato si
Dal 20/06/2005 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 174, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.930,00 Piano T-1 Graffato si

si i titolari corrispondono a quelli reali, la società titolare è: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 16 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Il PUC definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola



sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano particolareggiato da definirsi secondo direttive dell'Amministrazione Comunale.

I piani di intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista dell'organizzazione urbanistica, e non inferiore a 10.000 mq.

Sottozona D2

In tale Sottozona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu per il quale è vigente il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di sviluppo industriale di Cagliari, al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

permesso di Costruire in sanatoria 102/13 del 27/07/2015;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

la distribuzione planimetrica interna rilevata durante il sopralluogo non è conforme sia a quella assentita dal comune di UTA permesso di Costruire 102/13 del 27/07/2015 che dalla documentazione catastale aggiornata.

Per adeguare la nuova situazione si dovrà richiedere una nuova autorizzazione in sanatoria e eseguire l'aggiornamento catastale i costi burocratici si stimano circa € 5000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. la struttura di fondazione è costituita da plinti in cemento armato gettato in opera;
2. esposizione della facciata sulla VII strada è a nord;
3. l'altezza del capannone è 823 cm misurata al colmo e 742 cm alla gronda;
4. la struttura portante verticale è formata da pilastri in CA per il capannone e pilastri in CA gettato in opera sia per il blocco uffici che il blocco officina/appartamento; (in discrete condizioni)



5. copertura tetto a falde impermeabilizzata con guaina di protezione con finitura in lamiera grecata , (da rifare la guaina di impermeabilizzazione che nel blocco uffici si è staccata);

6. solai intermedi ci sono macchie di umidità soprattutto nel blocco uffici

7. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in discrete condizioni);

8. pavimenti sono in gres porcellanato nell'appartamento e negli uffici al primo piano al piano terra mattonelle tipo "cementine", il capannone e l'officina hanno pavimento in cemento elicotterato (in discrete condizioni);

9. infissi in alluminio, (in discrete condizioni);

10. impianto elettrico sottotraccia (in buone condizioni), impianto termico è costituito da pompe di calore

pompe di calore per il blocco uffici mentre è assente totalmente da altre parti;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

sono presenti all'interno del capannone le attrezzature a suo tempo richieste per svolgere il processo lavorativo che eseguiva la società **** Omissis **** compreso il ponte trasportatore montato sulla struttura del fabbricato stesso. Inoltre sono presenti negli ambienti adibiti ad ufficio, nell'appartamento e nell'officina gli arredi, rispettivamente scrivanie, letti, tavoli, armadi e scaffalature. Infine nel terreno circostante sono ancora presenti una gru, un mezzo escavatore/sollevatore, baracche di cantiere con all'interno del materiale da portare a rifiuto e attrezzature di grossa dimensione per lo svolgimento del ciclo produttivo, quali trapani industriali, macchine per realizzare lamiere etc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



non ci sono vincoli quali Servitù, censo, livello, usi civici

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1
Capannone industriale ubicato in Zona industriale "macchiareddu" del comune di Uta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 174, Sub. 1, Categoria D7, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 573.332,00
La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area industriale di Macchiareddu di cui fa parte anche il comune di Uta nella cui area è stato realizzato il capannone oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Consideriamo le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione, la struttura portante del locale in cui si svolgeva l'attività industriale è in C.A.P. mentre la struttura dei corpi adiacenti dove sono stati realizzati gli uffici, l'officina e un appartamento sono in C.A. gettato in opera. Lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi sufficiente, con il passare del tempo avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle facciate. Le aree interne del capannone, dell'officina e dell'appartamento sono in buono stato di manutenzione mentre l'area occupata dagli uffici lo stato conservativo è insufficiente in quanto sono presenti delle zone sui soffitti con muffe dovute da infiltrazioni d'acqua. In tale blocco del capannone va realizzata una manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione del tetto e un controllo degli scarichi (gronde, pluviali e bocchettoni) dello stesso. La struttura è divisa in tre blocchi, funzionali tra loro: •blocco A si sviluppa su due piani internamente così distribuiti: al piano terra ingresso di mq 7,31 che da accesso al locale mensa di mq 39,08, alla sala riunioni mq 25,35 ed all'archivio di mq 16,66, da quest'ultimo si accede mediante antibagno di mq 2,57 al bagno di mq 5,15. Dalla scala esterna si sale al primo piano dove troviamo un ingresso di mq 10,57 da cui si accede all'amministrazione di mq 15,43, l'ufficio tecnico di mq 25,85, alla direzione di mq 16,43, al servizio di mq 9,00 e all'ufficio del personale di mq 13,06 infine interno a quest'ultimo c'è un locale archivio di mq 3,20; •blocco B si sviluppa su due piani internamente così distribuiti: al piano terra l'officina composta da tre ambienti rispettivamente di mq 75,93, di mq 27,95 e di mq 6. Dalla scala esterna si sale al primo piano su un balcone in cui è situato l'accesso all'appartamento i cui ambienti sono: soggiorno/cucina di mq 49,45 da cui si accede mediante antibagno di mq 4,85 al servizio igienico di mq 7,89, a una camera di mq 21 e a un disimpegno di mq 5,04 che porta a due camere rispettivamente di mq 10,71 e mq 10,20. •blocco C centrato tra i blocchi su descritti dove è stato realizzato l'ambiente in cui avveniva la lavorazione e trasformazione dei manufatti. La superficie è di mq 463,68 per una altezza di m.8,23 al colmo e m.7,42 alla gronda. Il CTU ritiene che il valore a mq commerciale sia di € 500,00/mq. A questo valore vanno sottratti i costi, per rendere conforme la struttura in quanto in fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato una differente disposizione degli spazi interni rispetto sia alla documentazione assentita in fase di Concessione Edilizia che all'aggiornamento catastale, inoltre va aggiornata l'agibilità. Inoltre si dovrà ripristinare lo strato di impermeabilizzazione in alcune parti del tetto, soprattutto quella del blocco A destinato agli uffici e realizzare degli interventi di manutenzioni agli ambienti interni per eliminare muffe dovute alle infiltrazioni. Il CTU ritiene che il valore di mercato contestualizzato sia di € 400,00/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1	1433,33 mq	400,00 €/mq	€ 573.332,00	100,00	€ 573.332,00
				Valore di stima:	€ 573.332,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il CTU comunica che in data 12/01/2024 ha effettuato il sopralluogo ed ha constatato all'interno del capannone la presenza di beni mobili quali i macchinari per le lavorazioni che la società effettuava e un'automobile.

All'esterno sono presenti dei box per il ricovero dei attrezzi e/o altro e una grande gru.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Quartu Sant'Elena, li 22/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 1_ATTO COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2.1 VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2.2 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 3.1 permesso di costruzione 102-13 (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 3.2 progetto allegato al permesso di costruzione 102-13 (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 3.3 agibilità (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - allegato 5.1 documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 5.2 planimetria con punti di scatto (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - copia perizia versione privacy (Aggiornamento al 22/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1
Capannone industriale ubicato in Zona industriale "macchiareddu" del comune di Uta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 174, Sub. 1, Categoria D7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. 16 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI Il PUC definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale. In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano particolareggiato da definirsi secondo direttive dell'Amministrazione Comunale. I piani di intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista dell'organizzazione urbanistica, e non inferiore a 10.000 mq. Sottozona D2 In tale Sottozona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu per il quale è vigente il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di sviluppo industriale di Cagliari, al quale si rimanda per la normativa di attuazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Uta (CA) - Località Macchiareddu, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 174, Sub. 1, Categoria D7, Graffato si	Superficie	1433,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi sufficiente, con il passare del tempo avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle facciate, le aree interne del capannone, dell'officina e dell'appartamento sono in buono stato di manutenzione mentre l'area occupata dagli uffici lo stato conservativo è insufficiente in quanto sono presenti delle zone sui soffitti con mufte dovute da infiltrazioni d'acqua. In tale blocco del capannone va realizzata una manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione del tetto e un controllo degli scarichi (gronde, pluviali e bocchettoni) dello stesso.		
Descrizione:	Capannone industriale ubicato in Zona industriale "macchiareddu" del comune di Uta		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

