

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare  
R. E. n.295/2012

promossa  
Banca di Sardegna – v.le Bonaria n. 33 - CAGLIARI  
(sede centrale)

contro



Giudice Dott.re Stefano GRECO

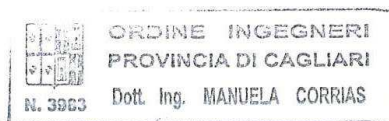
data di assunzione dell'incarico: 12 Luglio 2013

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
*Immobile*

*Località "Gutturu Maria", oggi via Agnelli s.n. - zona industriale "D/7" del PIP del  
Comune di Villaspeciosa;  
coordinate catastali: foglio 12-- mappale 962 - piano T/1 - Cat D/7 .*

Il CTU

Ing. Manuela CORRIAS



*Manuela Corrias*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (Ca), con studio professionale in Cagliari (Ca) via Paruta n. 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.re Stefano GRECO di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare il bene pignorato.

In data 12 Luglio 2013 alle ore 11.00 la sottoscritta prestava il giuramento di rito e gli venivano assegnati i 13 quesiti da risolvere.

L'Ill.mo Sig. G.E. fissava nuova udienza al 27 Marzo 2014 concedendo il termine per il deposito in cancelleria e per la trasmissione ai creditori, agli intervenuti e al debitore, della presente relazione da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza e perciò entro la data del 19 Febbraio 2014.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E DEL MANDATO

Previo esame dei documenti prodotti ed espletati e dei necessari preliminari accertamenti, lo scrivente, ha ritenuto necessario iniziare le operazioni peritali con le verifiche presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Cagliari per quanto riguarda la situazione catastale della proprietà, inoltre ha eseguito ricerche e controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaspeciosa in ordine alla regolarità edilizia dell'immobile e quindi presso l'Ufficio Condono del Comune di Villaspeciosa ed infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari.

Successivamente in data 28 Agosto 2013 la sottoscritta CTU previo comunicazione telefonica della sig.ra Romina Steri, comproprietaria ed amministratrice delegata della ditta [REDACTED] a seguito di una raccomandata da me inviata che invitava i proprietari del bene pignorato a mettersi in comunicazione con la sottoscritta, fissava il primo accesso presso l'immobile ovvero capannone industriale della ditta [REDACTED] Villaspeciosa via Agnelli s.n. - zona industriale "D" del PIP del Comune di Villaspeciosa per effettuare le operazioni peritali interne ed esterne all'immobile, si procedeva quindi ad un'ispezione della proprietà immobiliare rilevandone misure, consistenza e caratteristiche costruttive.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati in loco, delle indagini e controlli presso i competenti uffici, assunte informazioni e compiute tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.



## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N. 1

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della provincia di Cagliari, figura che la documentazione in atti è completa, ad eccezione di due documenti ritenuti importanti che si è pertanto provveduto a procurarli ed inserirli; quali: atto notarile che attesti la proprietà dell'immobile pignorato (vedi allegato n. 1); costituzione della società [redacted] (vedi allegato n. 2); costituzione della [redacted] (All. to n. 3) e le visure camerali di entrambe le società (All. to n. 4 e 5);

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni presenti nella documentazione in atti ed effettuate nei ventenni anteriori alla data di pignoramento:

#### TRASCRIZIONI

Trascrizione di compravendita immobili n. 48.727/38.408 del 25/10/2002 a rogito del notaio dott.re Roberto Onano in data 24/10/2002 repertorio n. 3303; raccolta n. 1644 a favo [redacted] contro COMUNE DI VILLASPECIOSA.  
Gli immobili comprati sono terreni distinti al foglio 12 e mappali: 499; 587; 509; 546; 504; 588; 510; 511; 591; 596 che insieme costituiscono i lotti 25, 26, 27.

Trascrizione di compravendita immobili n. 39.834/27.786 del 27/10/2003 a rogito del notaio dott.re Roberto Onano in data 23/10/2003 repertorio n. 4638; raccolta n. 2374 a favore di [redacted] contro COMUNE DI VILLASPECIOSA.  
Gli immobili comprati sono terreni distinti al foglio 12 e mappali: 887;889;891;893;895 che insieme costituiscono il lotto 24 (in parte).

Trascrizione di locazione ultraventennale della durata di 20 anni n. 9907/6967 del 07/04/2011 a rogito del notaio dott.re Michele Puxeddu in data 23/03/2011 repertorio n. 14.346; raccolta n. 3358 a favore di [redacted] contro [redacted]  
Immobile ad uso commerciale adibito a stabilimento di produzione manufatti in cemento, ricadente nella zona industriale PIP di Villaspeciosa, composto da due corpi di fabbrica destinati il primo ad attività/commerciale, il secondo a cabina elettrica, con uffici situati al piano primo del primo corpo di fabbrica di 83.80mq e pertinenziale giardino, distinto al catasto NCEU al fg 12; mappale 962, cat. D/7; piano T - 1°.

N.B.: Si fa presente che l'atto di locazione datato 7 Aprile 2011 è anteriore all'atto di pignoramento che risale alla data del 22 maggio 2012.

#### ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria n. 55.788/5978 del 11/12/2002 di € 1.164.382,04 a favore del BANCO DI SARDEGNA spa con sede in Quartu Sant' Elena, via Marconi n. 203, codice fiscale 01564560900 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di € 928.217,14 della durata di 13 anni contro [redacted] Villaspeciosa - codice fiscale 02548680921, redatta dal notaio Dott.re Roberto Onano in data 10/12/2002 repertorio n. 3455.  
L'ipoteca grava sui terreni appartenenti ai lotti 25,26,27.

*Manuela Onano*

Annotazione di Erogazione Parziale pubblicata in data 22/09/2005 ai nn. 33.611/5100

Annotazione di Erogazione a Saldo pubblicata in data 22/09/2005 ai nn. 33.613/5102.

Ipoteca volontaria n. 46.672/5498 del 11/11/2003 di € 1.164.382,04 a favore del BANCO DI SARDEGNA spa con sede in Quartu Sant'Elena, via Marconi n. 203, codice fiscale 01564560900 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di € 928.217,14 della durata di 13 anni contro [redacted] di Villaspeciosa, codice fiscale 02548680921, redatta dal notaio Dott.re Roberto Onano in data 17/11/2003 repertorio n. 4740 e raccolta n.2424.

L'ipoteca grava sui terreni appartenenti a parte del lotto n. 24.

Annotazione di Erogazione Parziale pubblicata in data 22/09/2005 ai nn. 33.612/5101.

Annotazione di Erogazione a Saldo pubblicata in data 22/09/2005 ai nn. 33.614/5103.

N.B.: Trattasi di atto di estensione della garanzia reale relativa al finanziamento di € 928.217,14 della durata di 13 anni, a rogito dottore Roberto Onano, in data 10/12/2002, repertorio n. 3455 per la quale era già scritta ipoteca pubblicata in data 11/12/2002 ai nn. 55.788/5978.

Verbale di pignoramento immobili nn. 13.360/10.560 del 22/05/2012, notificato dall'Ufficio Giudiziario della Corte D'Appello di Cagliari, in data 09/05/2012, repertorio n. 2449/2012, per un credito di € 540.157,87 a favore di BANCO DI SARDEGNA spa con sede in Quartu Sant'Elena, via Marconi n. 203, codice fiscale 01564560900, contro [redacted] di Villaspeciosa, codice fiscale 02548680921.

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato industriale sito nella zona industriale PIP del Comune di Villaspeciosa, distinto nel NCEU al foglio 12, mappale 962, cat D/7, piano T-1°.

L'indagine relativa all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (vedi All. to n. 5 - effettuato dalla sottoscritta al Registro immobiliare di Cagliari) ha reso noto che l'azienda [redacted], ha come unico proprietario del bene il sig.re Vittorio Steri, non sono quindi in atto altri passaggi di proprietà, contratti di locazione o altri atti opponibili alla procedura esecutiva.

N.B.: Si fa presente che l'atto di locazione dell'immobile pignorato datato 7 Aprile 2011 a favore della [redacted] anteriore all'atto di pignoramento che invece risale alla data del 22 maggio 2012.

Da quanto sopra riportato si evince che il pignoramento 13.360/10.560 del 22 Maggio 2012 riguarda il fabbricato industriale della ditta [redacted] e tutto il lotto su cui giace compresi pertinenze, immobili uffici, il piazzale, gli accessi e la recinzione.

Il sito su cui sorge l'azienda [redacted] è quello della zona industriale PIP del Comune di Villaspeciosa. La vendita di tale immobile è utile per sanare un debito di [redacted] deve pagare al Banco di Sardegna per NON aver saldato parte del finanziamento, di totali € [redacted] e gli è stato concesso per poter realizzare l'attività industriale per la produzione e vendita di blocchetti di cemento nel Comune di Villaspeciosa. A garanzia di tale finanziamento è stato ipotecato tutto il terreno, costituito dai lotti, 25, 26, 27 e 24 (solo una parte) su cui è costruito il fabbricato industriale compreso di parcheggi, piazzale con zona

*Manuela Onuf*

stoccaggio materiali (blocchetti già prodotti e pronti per essere venduti) e recinzione.

L'ipoteca verrà estinta non appena sarà saldato tutto il debito di € 540.157,84.

Inoltre un'altra difficoltà a cui si andrà incontro in sede di vendita dell'immobile è quella dettata dal regolamento n. 6 del 14/02/1992, per la cessione delle aree del piano per gli insediamenti produttivi.

Il regolamento vincola l'acquisto dell'attività industriale appartenente al PIP di Villaspeciosa e quindi anche l' [REDACTED] hi ha i requisiti normati dal regolamento stesso ed inoltre per poter acquistare l'immobile e quindi l'attività industriale ci deve essere l' autorizzazione dalla Giunta Comunale del Comune di Villaspeciosa (vedi art. 4 del regolamento n. 6 del 14/02/1992) (vedi All. to n. 6).

Lo stesso regolamento norma e vincola la destinazione d' uso delle aree del PIP esclusivamente ad insediamenti piccolo-industriali ed artigianali, nel caso specifico le aree sono destinate alla produzione di manufatti in cemento;

Anche la locazione dell' immobile ai sensi dell'art. 12 del regolamento n. 6 del 14/02/1992 è possibile SOLO PREVIA autorizzazione dell'Amministrazione Comunale ed il cannone annuo è imposto NON SUPERIORE al 3% del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio Comunale.

In sostanza ci troviamo davanti ad un caso di perizia in cui si deve vendere il fabbricato industriale attenendosi alle disposizioni del REGOLAMENTO DEL PIP che vede come PRIORITARIA l'approvazione dalla giunta Comunale.

La vendita del fabbricato industriale è disgiunta da tutta l'attività di produzione cioè dai macchinari e dagli impianti che attualmente sono in funzione all'interno del capannone.

Dovendomi attenere alle disposizione del giudice e dell'atto di pignoramento che riguarda appunto il fabbricato industriale e le pertinenze distinto al catasto al foglio 12 - mappale 962 - piano T-1 - cat. D7 la presente perizia valuterà SOLO l'immobile senza gli impianti ed i macchinari. Il metodo utilizzato è la comparazione dei prezzi di mercato immobiliare attuale della zona.

[REDACTED] è un attività industriale inserita all'interno del PIP (Piano Insediamento Produttivo) del Comune di Villaspeciosa con lo scopo di aumentare i posti di occupazione e favorire le piccole e medie aziende e le piccole realtà industriali. La produzione principale riguarda i blocchetti in cemento di varie misure sia per la funzione portante che di tamponatura esterna.

L'attività industriale è perfettamente organizzata e condotta da apparecchi meccanici e macchinari altamente sofisticati che attraverso una cabina di comando azionano gli automatismi che in sinergia attivano i vari macchinari che tramite un ciclo produttivo costituito da 6 fasi riescono a produrre in 10 ore al giorno 10.000 blocchetti.

La produzione viene attivata una volta ogni 20 giorni. In condizioni di mercato ottimali l'azienda è in grado di lavorare per la produzione dei materiali un giorno si ed uno no.

*Mamela Sorus*

## DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE

L'attività della azienda [redacted] è concentrata sulla produzione in manufatti calcestruzzo per l'edilizia quali: blocchi, pignatte, cabalette, canne fumarie cordoli, fioriere e masselli autobloccanti. Il mercato di riferimento è quello edilizio dei prodotti in calcestruzzo con delle produzioni per le quali esiste una scarsa concorrenza a livello locale. Inoltre l'azienda esegue delle produzioni innovative di manufatti che non sono prodotti da nessuna altra azienda in Sardegna e cioè blocchi termoisolanti ad incastro per le tamponature dei muri perimetrali delle costruzioni edili ed i blocchi faccia vista sia lisci che effetto pietra ed infine le canne fumarie.

Per realizzare tutti i manufatti sopra elencati è utilizzata una unica linea produttiva semi-automatica dotata di vari stampi, che partendo dall'impasto realizzato, a monte, dall'impianto di betonaggio, provvederà a stampare i prodotti e da qui i manufatti verranno portati nelle celle di stagionatura per 72 ore, terminato tale periodo di stagionatura vengono prelevati i blocchi vengono trasportate in un rullo e da qui accatastate in appositi pallets ed i pallets una volta legato viene trasportato con un carrello elevatore nel piazzale esterno in una zona con tettoia dove viene stoccato in attesa della vendita.

In definitiva avviene un ciclo produttivo così schematizzato:

IMPASTO - FORMATURA - STAGIONATURA - ACCATASTAMENTO

Il ciclo produttivo è messo in azione da macchinari altamente sofisticati e semi-automatizzati che attraverso un macchinario chiamato MENTE computerizzata si muovono sinergicamente per portare a termine le fasi di lavoro sopra descritte.

La produzione media è di 10.000 blocchetti per 8-10 ore di lavoro al giorno.

### QUESITO N. 2

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Villaspeciosa località "Gutturu Maria" nella zona Industriale PIP (Piano Insediamento Produttivo) zona "D" in via Agnelli s.n. piano T e piano 1° come si evince dalla documentazione in atti.

### Dati Catastali attuali

N.C.E.U. comune di Quartu S.E. - foglio 12 - mappale 962 - cat D/7 - rendita € 16.450. Questi dati catastali sono conformi a quanto documentato in atti e presenti nella visura catastale allegata aggiornata al 31/07/2013.

Superficie commerciale (al lordo del sedime muri)

DESCRIZIONE	mq
Superficie lorda FABBRICATO INDUSTRIALE	
Zona di produzione (piano terra)	1416,62
Superficie lordo sedime muri UFFICI (piano terra)	83,80
Superficie lordo sedime muri UFFICI (piano primo)	83,80
Superficie lordo sedime muri PIAZZALE, PARCHEGGI, RECINZIONE	3329,00
Totale superficie commerciale LOTTO(mq)	= 4829,00



### *Caratteristiche esterne*

L'immobile pignorato è un intero lotto di 4829mq di cui 1500mq totali sono adibiti a fabbricato industriale all'interno del quale c'è il blocco uffici e servizi di 83,80mq e 3329mq invece è adibita a parcheggi ed area di manovra, piazzale per stoccaggio dei manufatti prodotti, recinzione; di questo piazzale 1200mq sono adibiti a parcheggi.

L'area vasta del piazzale è regolarmente bitumata per il transito, la manovra ed il parcheggio dei mezzi; la recinzione è in blocchetti di cemento e parte con ringhiera in ferro. Gli accessi al lotto sono tre due per gli automezzi ed una per i clienti.

La struttura dell'edificio industriale dove si svolgono le lavorazioni è realizzata con manufatti in conglomerato cementizio armato precompresso, la tamponatura è in pannelli in calcestruzzo ed ha una finitura esterna curata con i pannelli splittati. La copertura è un lastrico solare sempre in cemento armato precompresso.

### *Zona VASCHE per l'impasto di cemento*

Parte dell'area produttiva è gestita all'esterno dove sono presenti 5 grandi vasche di 27mc ciascuna in cui avviene l'impasto di acqua sabbia ed inerti per fare i blocchetti di cemento per un totale di 60mq sommata alla zona dei nastri trasportatori che trasportano l'impasto, tramite dei carrelli e delle vasche dette splitt, ai silos interni dove avviene la fase dell' impasto.

L'area dei nastri trasportatori è esterna e misura 46mq.

### *Immobile in ABUSO adibito a zona mensa e cabina elettrica.*

Questo fabbricato è stato costruito per contenere il gruppo elettrogeno ed i quadri elettrici per trasmettere energia per il funzionamento di tutto l'impianto, come si evince dalle planimetrie catastali.

Dopo aver effettuato il sopralluogo si è riscontrato che in realtà è un locale in cui è presente la zona mensa degli operai e di tutti i dipendenti dell'azienda, arredata con un lungo tavolo adibito a mensa, la zona fuochi, frigorifero, caminetto e lavandino. Solo in una parte lungo il muro interno del prospetto frontale è presente il quadro elettrico.

Per poter calcolare il valore dell'abuso e la stima di tutto l'immobile è stato necessario rilevarlo integralmente e redare una planimetria aggiornata di tutto il lotto con tutta la distribuzione dei 3 fabbricati oggetto del pignoramento.

Il fabbricato in abuso misura 14.00m x 4.00m per un area di 56mq ed è alto 2.50m, è arieggiato dalla presenza di 4 finestre che soddisfano il rapporto di 1/8 per la salubrità degli ambienti; ha un ingresso di 1.20m apribile tramite serranda elettrica.

### *Caratteristiche interne*

Internamente il capannone è articolato in un piano terra di mq totali 1500mq cioè 50x30 e per un'altezza di 8.00m; di cui 1416,20 sono destinati interamente all'attività produttiva. All'interno del capannone stesso, è presente un blocco uffici e servizi che si sviluppa su 2 piani, piano terra e piano primo. Quindi il piano terra sarà destinato parte all'attività produttiva per un'area di 1416,20mq e parte ai servizi per il personale ed uffici per i clienti per un'area di 83.80; il piano primo invece è realizzato sopra la parte riservata agli uffici per i clienti e servizi ed è destinato a zona uffici amministrativi per un'area di 83.80mq. L'accesso al piano primo del blocco avviene tramite una scala in ferro di tipo industriale ad unica rampa posta all'interno del capannone.

L'ingresso agli uffici al piano terra avviene dall'esterno del capannone direttamente dal piazzale del lotto.

Marcela Conz

Questo blocco uffici e servizi è costruito in mattoni di cemento ed è allo stato grezzo senza rifiniture esterne privo quindi di intonaco e tinteggiatura.

Gli interni sono perfettamente rifiniti con pavimenti e rivestimenti ed intonaci moderni e nuovi ed anche finemente arredati. Gli infissi sono in pvc in ogni stanza è rispettano il rapporto di un 1/8 delle superfici finestrate per la salubrità interna.

Il piano terra zona uffici commerciali è costituito da una zona attesa, una zona per ufficio commerciale ed un bagno ed antibagno. La zona attesa è finemente tinteggiata e pavimentata con un gres porcellanato di prima scelta ed arredata con tavolino basso e divani ad L. La zona uffici commerciali riporta lo stesso pavimento e la stessa finitura della tinteggiatura anch'esso arredato con mobili per ufficio scrivanie n. 2 , n. 3 librerie e computer e telefoni. Il bagno ha lo stesso pavimento in gres porcellanato e le piastrelle sempre in gres porcellanato sulle pareti verticali del bagno, mentre l'antibagno ha la tinteggiature sulle pareti verticali, senza mattonelle.

Il piano terra zona servizi ha l'accesso solo dall'interno del capannone industriale è costituito da uno spogliatoio, una zona con 3 box doccia un anti wc che accede sia al wc uomini che al wc donne ed handicappati. Tutti gli ambienti sono rifiniti internamente con mattonelle di prima scelta per un altezza di 1.70 e pavimenti in gres porcellanato di prima scelta.

Lo stato conservativo dell'immobile è in generale buono salvo il blocco uffici e servizi di 2 piani che è allo stato grezzo con i blocchetti in cemento faccia vista senza intonaco e tinteggiatura. Per il resto l'intero capannone adibito alla produzione e costruito in cemento armato prefabbricato è in buono stato sia all'interno che all'esterno idem il piazzale è regolarmente bitumato.

Da tutto il sopralluogo effettuato, poiché è stato costruito nell'anno 2005, si evince che l'immobile è di nuova costruzione e non risente di particolari gradi di usura.

Quanto sopra descritto è riportato in scala 1:100 nella TAV. N.1 - planimetria del lotto in cui è presente la planimetria del capannone industriale e dei 3 fabbricati presenti.

#### QUESITO N. 3

L'immobile pignorato è anche nella realtà conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento solo che nel 2005 era identificato in un area P.I.P. che prendeva il nome della località cioè GUTTURU MARIA, adesso il Comune di Villaspeciosa sta assegnando le vie ancora però senza numero.

Oggi l'attività è in via Agnelli s.n. del Comune di Villaspeciosa sempre nella zona D a destinazione P.I.P. (piano insediamento produttivo).

#### QUESITO N. 4

L'immobile risulta perfettamente accatastato e c'è piena corrispondenza tra il costruito esistente ed il documento Docfa di accatastamento. Tranne che esiste un fabbricato in abuso che appunto non è presente in nessuna delle concessioni edilizie ma è invece presente nel documento di accatastamento.

#### QUESITO N. 5

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso Comune di Villaspeciosa è il Piano di Fabbricazione, dalla zonizzazione in esso contenuta si individua che la via Agnelli, ex località Gutturu Maria, ricade in zona omogenea D industriale , destinata agli insediamenti produttivi (P.I.P).

si allega :

*Manuela Lorenzini*



(All.to n. 7) lo stralcio del piano di fabbricazione con evidenziata la zona D destinata al PIP ed lo stralcio catastale con la zona ingrandita dei terreni che costituiscono il lotto in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

In realtà la zona D è interamente regolata dal Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P) e dal regolamento del PIP.

#### QUESITO N. 6

Per procedere a questi accertamenti la scrivente effettuava ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaspeciosa per verificare la documentazione relativa all'immobile.

Dalla disamina dei registri, elenchi riguardanti le Concessioni Edilizie, e dei progetti approvati si sono potute rintracciare le seguenti pratiche in ordine di tempo:

- 1) Concessione edilizia n. 58/2000 del 25/10/2002 (vedi All.to n. 8)  
Questa concessione approvata dal Comune di Villaspeciosa per la costruzione del capannone industriale, NON VENNE MAI REALIZZATA in quanto ci fu' un errore nell'assegnazione dei singoli lotti di cui è costituito l'immobile precisamente mancava il lotto 24 quindi i lotti considerati furono solo il 25;26; e 27 meno il lotto 24 che è usato solo per la metà.
- 2) Concessione Edilizia n. 31/2003 del 06/08/2003 (vedi All.to n. 9)  
questa è una concessione in variante alla concessione n. 58/2000 per attribuire all'intero immobile pignorato anche il lotto 24 ma solo una parte.  
Quindi in totale i lotti che compongono il terreno su cui è costruito il capannone industriale e l'area di piazzale sono il 24 solo una parte, 25, 26 e 27.
- 3) Autorizzazione edilizia n. 84/2004 del 07/12/2004 (vedi All.to n. 10)  
Questa autorizzazione riguarda i lavori di redistribuzione al piano terra degli ambienti destinati ad uffici e spogliatoio, sono lavori che NON comportano aumento di volume.
- 4) Certificato di Agibilità n. 6 del 03/01/2005 (vedi All.to n. 11)

Il responsabile del Comune di Villaspeciosa cui la scrivente CTU si è dovuta rivolgere per l'acquisizione della documentazione è l'ing. Mario Pittaluga.

Dall' esame della documentazione municipale di cui ai punti 1, 2, 3 sopra elencati e dello stato attuale del fabbricato industriale in oggetto, si è constatato che l'immobile oggetto di pignoramento è identificabile in tutte le planimetrie di progetto sia della concessione che della autorizzazione. Da un confronto diretto tra le planimetrie del progetto approvato con concessione n. 31/2003 e quelle della variante in autorizzazione n.84/2004 è stato dalla sottoscritta accertato un abuso, costituito dalla costruzione di un terzo fabbricato esterno al capannone posto nel piazzale rispettivamente nell'angolo destro entrando nel lotto da uno dei tre ingressi. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Villaspeciosa l'abuso non risulta sanato. Risulta invece regolarmente accatastrato come da visura e planimetria catastale (vedi All.to n. 12).

E' altresì permessa la possibilità di predisporre una pratica di accertamento di conformità edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, per cui l'abuso sarà da sanarsi, a carico dell'aggiudicatario entro un tempo definito.

*Manuela Bonina*

La tipologia dell'abuso consiste in un aumento di volume senza cambio di destinazione d'uso.

Attualmente l'immobile in abuso è destinato a sala mensa ma non ha l'altezza regolamentare poiché è di 2.50m anziché di 2.70m. Con l'accertamento di conformità l'immobile può essere quindi sanato solo come locale tecnico.

Di seguito il calcolo per quantificarne il valore dell'abuso del fabbricato n. 3 di 56mq, il calcolo degli oneri di sanatoria in euro è composto dalla somma degli oneri di costruzione sommati agli oneri di urbanizzazione e dall'applicazione delle seguenti formule (ai sensi della Legge n.326/03)

Costo di costruzione = euro/mq 90,00 x (a+b+c) x SC

Costo urbanizzazione = euro/mc 8,00 x C x VPP

Dalla somma di entrambe le formule si ottiene il totale degli oneri di ablazione da pagare per la sanatoria

Poniamo i seguenti parametri che servono per calcolare i costi delle due formule

- Superficie Utile (Su) = mq 46.92
- Superficie non Residenziale (SnR) = 0
- Superficie convenzionata (Sc) = Su + 0.60 Snr = 46.92 + 0 = 46.92
- Altezza netta interna (H) = mt. 2.40
- Superficie Lorda (comprensiva dello spessore delle murature) = mq 56
- Spessore solaio = mt 0,25
- Volume vuoto per Pieno (VPP) = Su x h = 46.92 x 2.75 = 129.03mq
- Zona P.F. "D" (Piano di fabbricazione) adibita al P.I.P.
- Anno di realizzazione 2005

Per calcolare i coefficienti "a"; "b"; "c" si fa uso delle tabelle oneri allegata alla legge n.326/2003 e di seguito si riportano i valori per il caso specifico:

- Caratteristica tipologica: "a" = 1.5% (tipo economica)
- Destinazione d'uso "b" = 3.5% (non residenziale)
- Ubicazione "c" = 2,50% (Zona D industriale per PIP)

#### CALCOLO COSTO COSTRUZIONE

Il costo di COSTRUZIONE espresso in €/mq è un prezzo fissato dal Comune di Villaspeciosa, pari a €/mq 90,00, sostituendo nella formula i valori ottenuti si ricava:  
costo di costruzione = €/mq 90.00 x (1.5% + 3.5% + 2.5%) x 46.92mq = 316.71mq

#### CALCOLO COSTO DI URBANIZZAZIONE

il costo di URBANIZZAZIONE espresso in €/mc è un prezzo fissato dal Comune di Villaspeciosa, pari a €/mc 8,00, inoltre questi oneri, sono approvati con deliberazione del Comune, in funzione delle tabelle parametriche (tabella C) che la Regione di competenza in Sardegna emenda tenendo conto:

- 1) dell'ampiezza e dell'andamento demografico;
- 2) delle caratteristiche geografiche del Comune;
- 3) della destinazione sullo strumento urbanistico vigente.

Per cui per il nostro calcolo avremo che:

"C" è il coefficiente ricavato, (come detto) dalle tabelle parametriche in funzione dell'immobile realizzato in funzione della destinazione urbanistica;

*Mahel Bouz*

Vpp come detto è il Volume metro cubo vuoto per pieno = 129.03mc;

Poniamo, come esempio che al coefficiente C risulti un coefficiente paria a 0,94  
avremo che:

Oneri urbanizzazione = €/mc 8,00 x 0,77 x 129,03 = € 1284,87

Oneri concessione in sanatoria = costo costruzione + costo urbanizzazione =

Oneri concessione in sanatoria = € 316.71 + € 1284,87 = €1601.58

A questi costi andranno sommate le spese di segreteria del comune di Villaspeciosa e le spese del professionista per redigere la documentazione tecnica per la richiesta dell' accertamento di doppia conformità edilizia. L'immobile deve essere in regola secondo la normativa vigente al momento della costruzione dell'abuso (anno 2005) e la Legge attuale (anno 2013).

#### QUESITO N. 7

NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA

#### QUESITO N. 8

Il bene è pignorato per la quota di un intero 1/1 e la persona proprietaria è il sig.re Vittorio Steri.

#### QUESITO N. 9

Con atto di vendita autenticato a rogito notaio Roberto Onano (All. to n. 1) registrato a Cagliari in data 11/11/2002, la società [redacted] acquistava la piena proprietà dei terreni che costituiscono i lotti 26;26;27 di totale 4829mq, con l'obbligo definito nella nota n. 184 del 25/10/2002 del QUADRO D che il lotto acquistato dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale per produrre manufatti in cemento.

Si evidenzia dal decreto ingiuntivo (nn. 13.360/10.560, in data 22/05/2012) che il pignoramento del bene, è posteriore alla data di acquisto dei lotti di terreno.

Con atto di vendita autenticato a rogito notaio Roberto Onano (All. to n. 1) registrato a Cagliari in data 27/10/2003, la società [redacted] acquistava la piena proprietà dei terreni che costituiscono il lotti 24 per una PARTE di totale 1080mq, con l'obbligo definito nella nota n. 184 del 25/10/2002 del QUADRO D che il lotto acquistato dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale per produrre manufatti in cemento.

Si evidenzia dal decreto ingiuntivo (nn. 13.360/10.560, in data 22/05/2012) che il pignoramento del bene, è posteriore alla data di acquisto del lotto di terreno.

Attualmente l'attività è stata data in gestione alla società [redacted] con regolare contratto di locazione registrato a Cagliari il 06/04/2011 al n. 930-1T. (vedi All.to n. 13).

atto di costituzione della società [redacted]

La società [redacted] è attualmente in essere ed è stata costituita con un contratto registrato a Sanluri il 14/02/2011 al n. 415-1T dal Notaio Michele Puxeddu.(vedi all.to n. 3)

Anche questo contratto è antecedente all'atto di pignoramento. La società è costituita da due soci il sig.re [redacted] ha il 99% delle quote

*Manuel Lorenz*

nominali ed è anche l'amministratore unico . L'altro socio è la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota nominale di 1% .

La società [REDACTED] srl è attualmente iscritta al Registro impresa presso  
la CCIAA al n. /codice fiscale [REDACTED] data  
21/02/2011.

In merito all'Atto Notarile per la compravendita degli immobili è IMPORTANTE  
RIPORTARE LA NOTA N.184 del 25/10/2002 del QUADRO D che cita così:

- A) *"Il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale con annessi accessori per attività produttiva di produzione di manufatti in cemento;*
- B) *La costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte della competente autorità comunale della concessione edilizia;*
- C) *Una volta immesso nel possesso del lotto l'acquirente ha l'obbligo di presentare entro 180 giorni, il progetto esecutivo e la documentazione di rito per ottenere la concessione edilizia e dovrà realizzare il programma concordato con l'amministrazione comunale nel termine massimo di 4 anni; il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma;*
- D) *L'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla senza autorizzazione del Comune;*
- E) *Le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita concessione edilizia, mentre quelle riguardanti l'attività dovranno essere preventivamente concordate con l'amministrazione comunale di Villaspeciosa;*
- F) *Qualora l'acquirente decida di vendere a terzi l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'amministrazione comunale che ne potrà autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le norme contenute nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sopra richiamato, nonché del Regolamento di Attuazione del Piano medesimo;*
- G) *Per quanto non specificato nel presente contratto i contraenti fanno riferimento al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ed al relativo Regolamento di Attuazione i quali, pur non essendo stati allegati al presente atto notarile ne fanno parte integrante e sostanziale;*
- H) *Nel caso di inosservanza della prescrizione di cui al presente articolo, senza che sia intervenuta proroga della Giunta Comunale per giudicativi motivi ,previa messa in mora dell'acquirente, la cessione potrà essere revocata ed il Comune potrà riappropriarsi del lotto dell'area senza obbligo di rimborsare né i corrispettivi pagati né gli eventuali investimenti fatti sull'area stessa.*

QUESITO NN. 10; 11; 12

NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA

*Manuela Bonini*

## QUESITO N. 13

### Criterio e metodo di stima

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento, di cui noi terremo conto, è solo quello per vetustà, del capannone.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Da cui nel caso specifico si ha:

$$D = (0.08+20)^2/140 - 2.86 = 2$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D, \text{ da cui si ha: } Cd = (100 - 2)\% = 0.98$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip = €330mq \times 0.98 = € 324$$

Relativamente all'area annessa di 3329mq, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico. Il bene da valutare, cioè, viene comparato con altri similari di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato.

Sono state esperite, pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali, in quanto il complesso immobiliare sorge in una zona del comune di Villaspeciosa a circa due km dal raccordo con la strada statale 131, ed è anche molto vicino al centro del comune di Villaspeciosa.

C'è inoltre da tener presente che l'intero complesso si presenta in un ottimo stato di conservazione, e appare evidente che è stato mantenuto correttamente.

Inoltre c'è da tenere in debito conto le opere impiantistiche presenti all'interno del fabbricato quale impianto igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di illuminazione.

*Manuela Bruni*

### Valutazione del bene

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello, ha fatto riferimento all'Osservatorio Immobiliare Prezzi degli immobili rilevati a Villaspeciosa e zone limitrofe.

La valutazione dell'intera area industriale sarà valutata in base ai prezzi di mercato esistenti comparati alle zone limitrofe.

Da quanto sopra riportato si ha:

$$\text{Crip} = 330 \text{ €/mq}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = (0.08 + 20) / 140 - 2.86 = 2$$

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio nel 2005 quindi

$$A = 8(\text{anni})\% = 0.08 \text{ anni}$$

$$Cd = 100\% - D, \text{ da cui si ha: } Cd = (100 - 2)\% = 0.98$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$Vrip = Cd \times \text{Crip} = €330\text{mq} \times 0.98 = € 324.$$

Cui corrisponde un valore attuale del fabbricato pari a:

### Valutazione capannone industriale

$$1.500\text{mq} \times 324\text{€/mq} = €486.000,00$$

Relativamente all'area annessa scoperta di 4829mq, si ha:

### Valutazione Piazzale con parcheggi - ingressi - zona stoccaggio

$$80 \text{ €/mq} \times 4829\text{mq} = €386.320,00;$$

### Valutazione Fabbricato uffici/servizi

Per gli immobili a servizio dell'attività industriale quali: uffici e servizi igienici

Si assegna un minimo di €400 mq ed un max di €600 mq, da cui si ha:

$$\text{Piano terra} = 83.80\text{mq} \times € 650\text{mq} = € 54.470,00$$

$$\text{Piano primo} = 83,80\text{mq} \times € 650\text{mq} = € 54.470,00$$

I Coefficienti riduttivi per il blocco servizi/uffici di 2 piani:

A) coefficiente piano

uffici al 1° piano senza ascensore si assegna coefficiente = 0.95;

B) coefficiente di età, qualità e stato

In relazione all'età dell'immobile (5 anni) il coefficiente è = 0.95;

In relazione allo stato di conservazione il coefficiente = 0.95;

C) coefficiente di locazione

Capannone è in locazione il coefficiente è = 0.95;

Coefficiente riduttivo risultante

E' il prodotto dei coefficienti A,B,C

$$0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 0.81$$

*Mabuela Amad*

Applicando il coefficiente di riduzione di 0.81, si ha :

$$€ 54.470,00 \times 0.81 = € 44.120,00$$

$$€ 54.470,00 \times 0.81 = € 44.120,00;$$

---

totale € 88.240,00

Valutazione Fabbricato in abuso (adibito a mensa)

$$400 \text{ €/mq} \times 56.40 \text{ mq} = € 22.530,00$$

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di:

TOTALE

$$€ 486.000,00 + € 386.320,00 + € 88.240,00 + € 22.530,00 = € 983.090,00$$

Ulteriori detrazioni per la sanatoria per il condono edilizio del fabbricato n. 3

oneri di concessione € 1.601,58

Spese tecniche di professionista € 3.000,00

---

Totale detrazioni € 4.601,58

Da cui in totale si ha:

$$€ 983.090,00 - € 4.601,58 = € 978.488,42$$

*Manuela Comi*

## CONCLUSIONI

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati per controlli ed accertamenti vari, presa visione dei beni, assunte informazioni ed espletate tutte le necessarie ricerche ed indagini presso Agenzia del territorio ufficio Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaspeciosa, l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari nonché da tre sopralluoghi sulla proprietà, lo scrivente ritiene evadere il mandato ricevuto richiamando quanto esposto nel corso della presente in ordine all'individuazione, descrizione e valutazione della proprietà. Tanto si è ritenuto esporre in evasione all'incarico ricevuto.

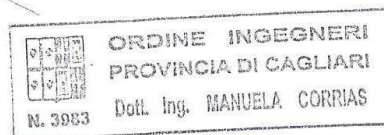
## ALLEGATI

- 1) All.to n. 1 - Atto Notarile prop
- 2) All.to n. 2 - Atto di costituzion
- 3) All.to n. 3 - Atto di costituzion
- 4) All.to n. 4 - Visure camerali E
- 5) All.to n. 5 - Atto di provenienza ultraventennale del Registro immobiliare;
- 6) All.to n. 6 - Regolamento del Piano Inseguimenti Produttivi (P.I.P.) e Norme di Attuazione;
- 7) All.to n. 7 - Stralcio Piano di Fabbricazione (P.F) del Comune di Villaspeciosa;
- 8) All.to n. 8 - Concessione Edilizia n. 58/2000 del 25/10/2002;
- 9) All.to n. 9 - Concessione Edilizia n. 31/2003 del 06/08/2003;
- 10) All.to n.10 -Autorizzazione Edilizia n. 84/2004 del 07/12/2004 ;
- 11) All.to n.11 -Certificato di agibilità n.6 del 03/01/2005;
- 12) All.to n.12 -Visura e Planimetria Catastale - scala 1:200.
- 13) All.to n.13 -Copia di planimetrie di progetto originale - scala 1:200
- 14) All.to n.14 -Elaborato planimetrico delle difformità dal progetto approvato - scala 1:200
- 15) All.to n.15 -Documentazione fotografica;
- 16) All.to n.16 - Verbali di accesso.

Cagliari li 15/11/2013

Il CTU

Ing. Manuela CORRIAS





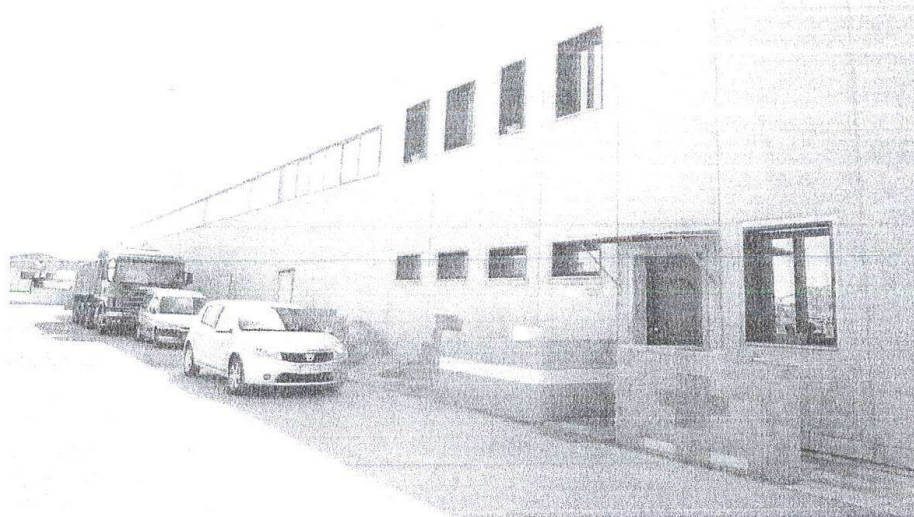


Foto N. 1 – ingresso blocco uffici per il pubblico, nello fondo l'estensione del capannone il cui lato più lungo è di 50m.

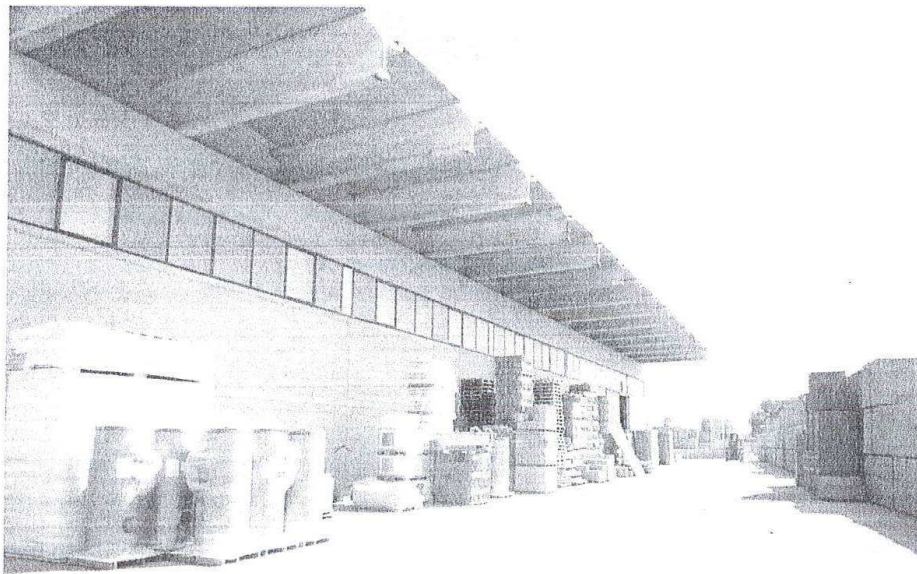


Foto N. 2 – prospetto posteriore con la zona del piazzale adibita allo stoccaggio dei blocchetti di cemento prodotti.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dott. Ing. MANUELA CORNAS  
N. 3983

11/11/2011

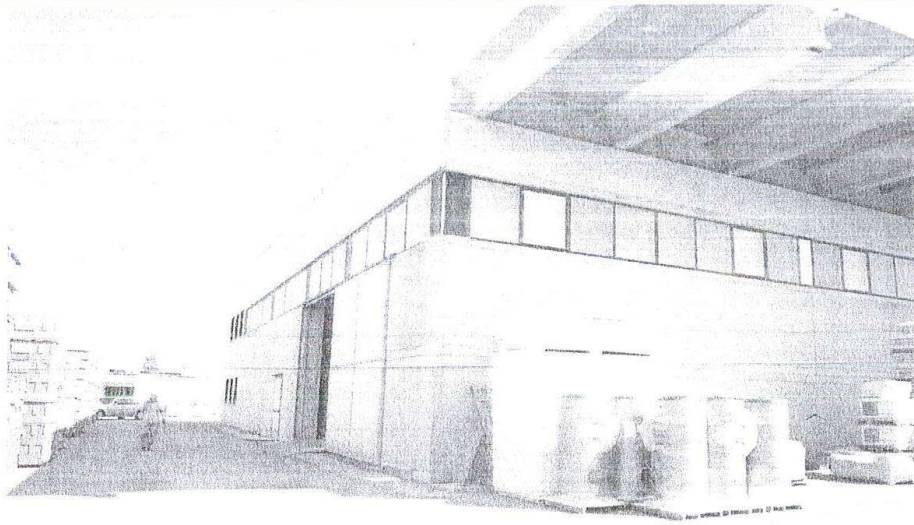


Foto N. 3 – ingresso prospetto laterale lato di 30m con una parte della zona di stoccaggio blocchetti

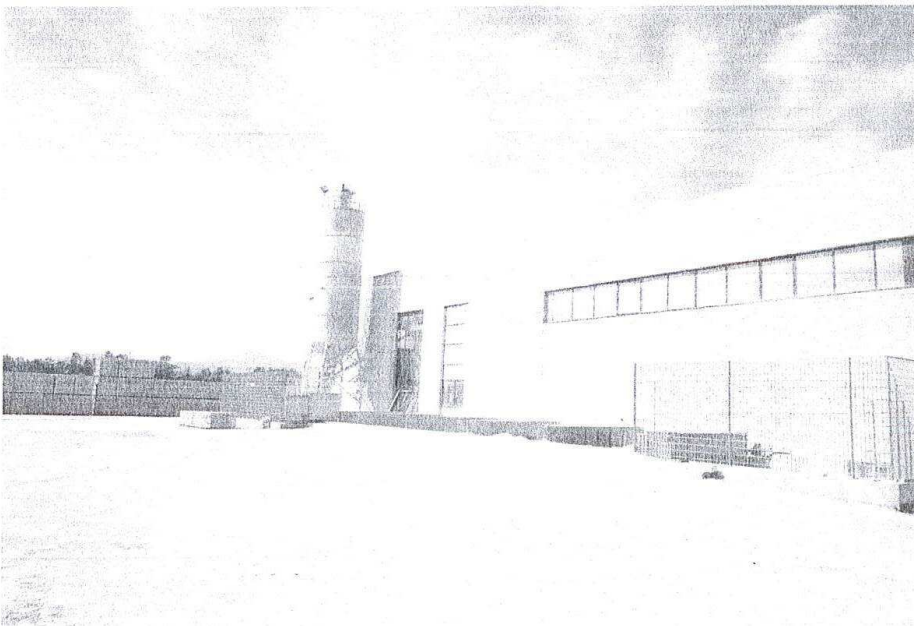


Foto N. 4 – Zona Vasche per l'impasto di cemento e poi il passaggio nel silos e lo spitt che lo trasporta  
Nel macchinario interno per dare la forma e la misura di produzione.



660

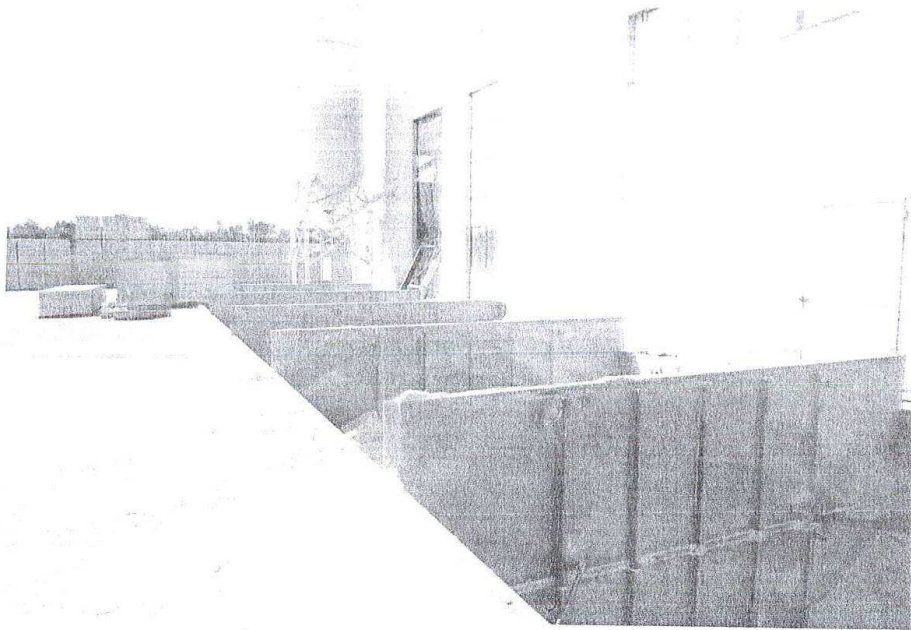


Foto N. 5 – prospetto laterale ZONA VASCHE in primo piano.



Foto N. 6 – Formazione di pallets con i blocchi di cemento e trasporto di essi nell'area di stoccaggio pronti per la vendita.

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dot. Ing. MANUELA CORRIAS  
N. 3983

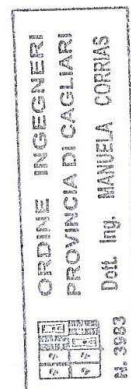
*Manuela*



Foto N. 7 – Fabbricato n. 3 – in ABUSO



Foto N. 8 – blocco uffici/servizi - Costruito in blocchi di cemento al piano terra ci sono i servizi ed al piano primo gli uffici amministrativi. La scala ad una rampa è l'unico accesso per il primo piano.



*Manuela Corrias*

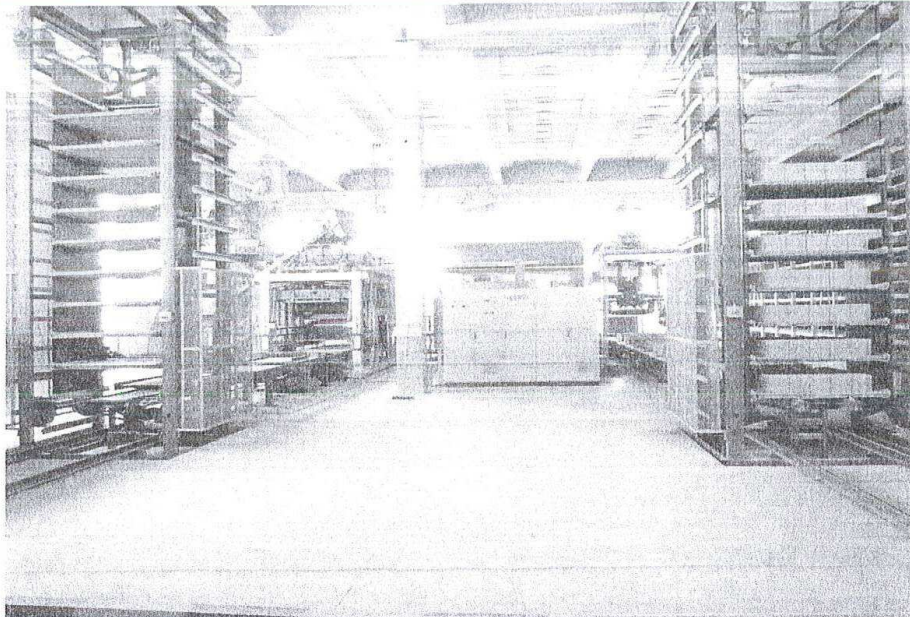


Foto N. 9 – zona centrale dell'attività industriale a sinistra si stampano i blocchetti di cemento delle dimensioni appropriate a destra si accatastano per l'essiccazione al centro c'è il macchinario detto MENTE che comanda tutti gli impianti in modo sinergico .

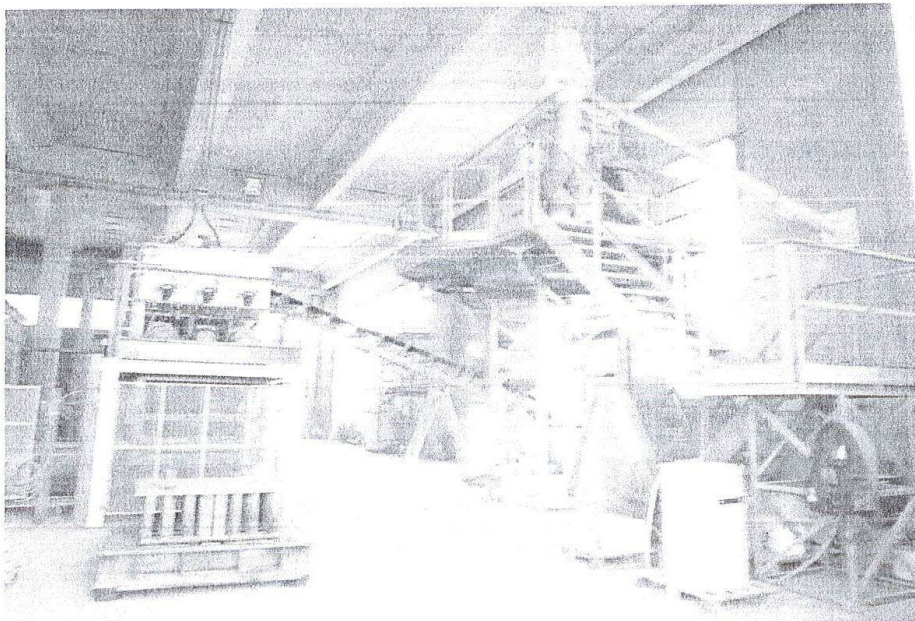


Foto N. 10 – zona del silos collegato con le vasche esterne e con la macchina degli impasti.  
A destra il silos in cui si fa l'impasto e a destra la macchina che fa gli stampi dei blocchetti.

ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA DI CAGLIARI  
 Dott. Ing. MANUELA CORNAS  
 N. 3983


*lee*



Foto N. 11 – zona blocco uffici/servizi al Piano terra – precisamente uffici per i clienti



Foto N. 12 – zona blocco uffici/servizi al Piano Primo – precisamente uffici Amministrativi

	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 3983	Dotl. Ing. MANUELA CORRIAS

*Manuela Corrias*



Foto N. 13 – zona del bagno piano terra zona blocco uffici/servizi – precisamente le docce del personale

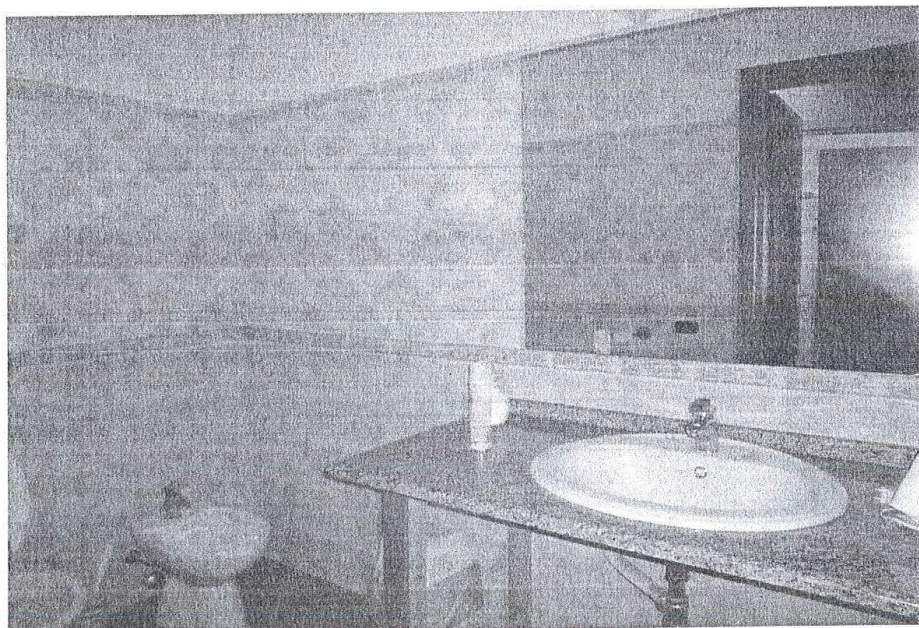


Foto N. 14 – zona del bagno piano terra zona blocco uffici/servizi – precisamente wc

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
Dot. Ing. MANUELA CORRIAS  
N. 3923

*llc*

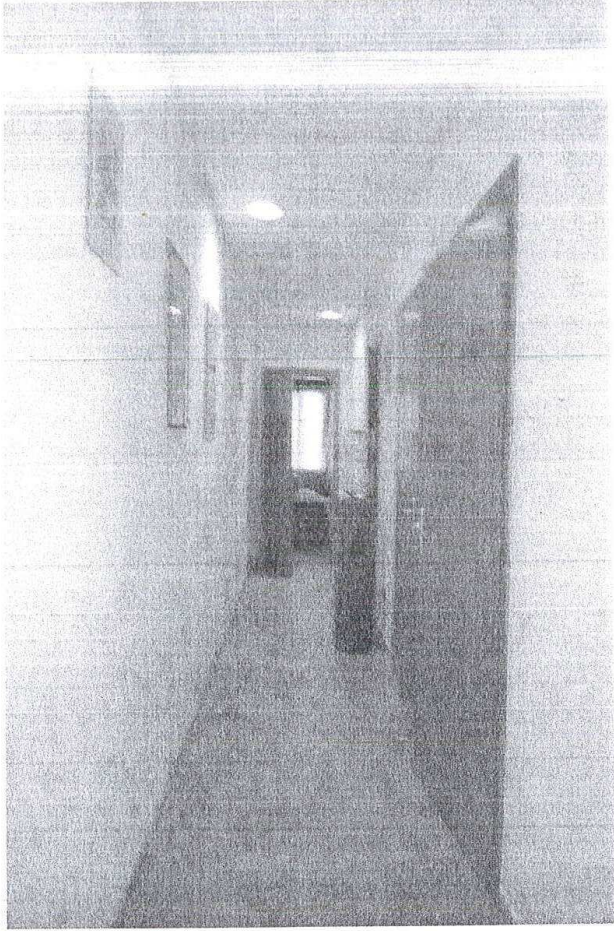



Foto 15 - Piano Primo corridoio – ingresso degli uffici amministrativi.

 ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
N. 3983 Dott. Ing. MANUELA CORRIAS

*Manuela Corrias*