

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Spano, iscritta regolarmente col num. 5702 all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari e iscritta regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 4 luglio 2016 veniva nominata C.T.U. dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano Greco, nella procedura di Esecuzione Immobiliare N.R.G.409/2014 (CRON. 2191/16) promossa da:

- **Creditore procedente:**

Avv. Carlo Dessi Via Dante n.89 Cagliari (CA)

contro:

- **Debitore:**

Nella stessa data la sottoscritta, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, e cioè:

### **QUESITI**

**1) verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica 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 necessario 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, eventuali 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, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **se i** dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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;

**5) indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**6) 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) **accerti** se l'immobile è libero od 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 risultino 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;

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

10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di



possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

**13) acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**14)** predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati



## PREMESSA

Dall'esame dell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE si rileva che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

### COMUNE DI GIBA

Per l'intero:

- **Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. a Sez. A – Foglio 1 – Mapp.1501 sub. 2, cat. A/3, vani 5, piano T, località su Sindigu snc;**
- **Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. a Sez. A – Foglio 1 – Mapp.1501 sub. 4, cat. D/7, piano T, località su Sindigu snc;**

In seguito alle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'ufficio tecnico del Comune di Giba; dopo aver eseguito il sopralluogo necessario al fine di elaborare la perizia richiestagli, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

## RELAZIONE

### **PUNTO (1):**

**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

I documenti a me pervenuti dai certificati in atti, come previsto dall'art. 567 2° comma c.p.c., sono risultati conformi a quelli da me visionati presso gli Uffici del Catasto, e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari.

Tali documenti comprendono:

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Relazione notarile ventennale attestante:
  - a) i cambi di proprietà avvenuti nel ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.

Qui di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**1) ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1990**

Registro Particolare 2833 - Registro Generale 21725.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FAVORE: Banco di Sardegna – Istituto di Credito di Diritto Pubblico

CONTRO:

Concesso con atto a rogito dott. Maurizio Anni in data 30/07/1990, rep. n. 44536;

**2) ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2011**

Registro Particolare 6313 - Registro Generale 37168.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

FAVORE: Banco di Sardegna – S.p.A.

CONTRO:

Concesso con atto a rogito dott. Romagno Giuseppe Werther in data 14/12/2011

Registro Particolare 6313 - Registro Generale 37168;

**3) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2014**

Registro Particolare 17293 - Registro Generale 21445.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Repertorio 4503/20149 del 13/07/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FAVORE:

CONTRO:

E' stato inoltre acquisita la seguente documentazione:

- Visure storiche (All.1);
- Planimetrie Catastali (All. 2 e All. 3);

**PUNTO (2):**

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- Localizzazione

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano nel Comune di Giba, provincia di Cagliari, Strada Provinciale Tratalias – Villarios (località Su Sindigu De Loriga).

Essi insistono su un lotto di terreno avente una superficie complessiva di circa 14.655 mq. Tale lotto è chiuso su tutti e quattro i lati con una recinzione in muratura avente un'altezza di 2.50 m a cui vi si accede attraverso un cancello in ferro



- Confini

Elencati a partire dalla strada provinciale Tratalias e procedendo in senso antiorario: Mappale 629 e mappale 1194.

- Dati catastali attuali

- Unità immobiliare distinta nel **N.C.E.U. a Sez. A – Foglio 1 – Mapp.1501 sub. 2**, cat. A/3, vani 5, piano T, rendita 222.08 euro;
- Unità immobiliare distinta nel **N.C.E.U. a Sez. A – Foglio 1 – Mapp.1501 sub. 4**, cat. D/7, piano T, rendita 17.932,00 euro

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Niente da segnalare

- Caratteristiche costruttive

**1) Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. Sez. A , F. 1, Mapp.1501 sub. 2 cat. A/3**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione adibito a casa del custode. Esso è realizzato con struttura portante in muratura e copertura in latero cemento a falde inclinate.



L'unità abitativa è composta da 5 vani ed ha una superficie commerciale di **92 mq.** Esternamente è intonacato e tinteggiato di color giallo ocra. Gli infissi sono in legno. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedervi ma è stato riferito, dal custode stesso, che non sono mai state fatte modifiche interne. Esso è dotato di impianto elettrico e impianto idrico.

L'immobile è stato realizzato nel 1985 e pertanto il suo stato è da considerarsi da ristrutturare.



## **2) Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. Sez. A , F. 1, Mapp.1501 sub. 4 cat. D/7**

Appartengono alla categoria D/7 i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Nel caso in esame **l'immobile è destinato a fabbricato industriale per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.** Esso risulta essere così composto:

- Capannone deposito e lavorazione prodotti agricoli, celle frigo, locale caldaia e servizi (Immobile **4A** nella planimetria allegata);
- Capannone deposito prodotto agricoli (Immobile **4B** nella planimetria allegata);
- Locale depurazione acque (Immobile **4C** nella planimetria allegata);
- Silos in lamiera per deposito cereali e tettoia aperta per protezione tramoggia (Immobile **4D** nella planimetria allegata)



- Locale comandi pesa (Immobile **4E** nella planimetria allegata);
- Uffici (immobile **4F** nella planimetria allegata)

Qui di seguito si riporta un immagine del complesso in esame, ripresa da Google Earth, con la localizzazione degli immobili di cui sopra:



#### **4A. Capannone deposito e lavorazione prodotti agricoli, celle frigo, locale caldaia e servizi**

Il fabbricato in esame si sviluppa su un unico piano. Si tratta di una struttura in cemento armato vibrato (c.a.v.) su plinti di fondazione. Le strutture in elevazione sono realizzate con travi e pilastri; le facciate sono composte di pannelli prefabbricati monolitici armati, il manto di copertura è in lastre di fibrocemento, il pavimento è del tipo industriale in c.a. con rete elettrosaldata.



Esso ha una forma rettangolare di 28 m x 34 m + zona servizi di 4.0 m x 11 m. Pertanto ha una superficie complessiva di circa **995 mq**. L'altezza libera è di 5.00 m sottotrave da pavimento finito. Al capannone vi si accede attraverso portoni metallici scorrevoli. Esso è stato realizzato nel 1985. Nel 1995 sono stati fatti adeguamenti per l'impianto elettrico, l'impianto di illuminazione, l'impianto di messa a terra, impianto antincendio e opere idrauliche. Tutti gli impianti sono dotati di Certificati di Conformità che si allegano alla presente relazione. (Allegato 4)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





#### 4B. Capannone deposito prodotti agricoli

Trattasi di una struttura anch'essa in cemento armato vibrato (c.a.v.) avente le stesse caratteristiche del capannone 4A.

Esso ha una superficie complessiva in pianta di 20 m x 40 m pari a **800 mq** e un'altezza libera di 4.00 m sottotrave da pavimento finito.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, illuminazione, messa a terra, antincendio e impianto idraulico. Una prima parte del capannone è stata realizzata nel 1985. Successivamente, nel 1995 è stato ampliato per la lavorazione del pomodoro. In tale periodo sono stati adeguati anche tutti gli impianti: di illuminazione, elettrico, di messa a terra e antincendio, anch'essi dotati di Certificati di Conformità che si allegano alla presente relazione. (Allegato 4).

All'interno di tale capannone è presente una linea di lavorazione del pomodoro.





#### **4C. Locale depurazione acque**

E' un piccolo fabbricato in muratura portante e copertura piana in eternit.

Ha una superficie di 5.2 m x 4.5 m pari a circa **23 mq**. L'altezza è di 2.30 m.

Esternamente risulta intonacato e non tinteggiato. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Tale locale è stato realizzato nel 1985.



#### **4D. Silos per deposito cereali e tettoia aperta per protezione tramoggia**

Silos in lamiera zincata con copertura a cono per deposito cereali. I silos sono poggiati su platea in c.a. sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Tale impianto di deposito dei cereali è completo di dispositivi per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti elettrici, impianti di ventilazione, elevatori ecc.:

I silos sono in tutto quattro. La platea su cui poggiano ha una superficie in pianta di 22 m x 22 m pari a **480 mq** circa. Ogni silos ha un diametro di 8.6 m ed un'altezza di circa 6 m. La capacità complessiva è di 30.000 quintali.

Adiacente ai silos è presente una tettoia in acciaio di protezione per la tramoggia. Essa ha una superficie in pianta di 18 m x 8 m + area adibita a quadro comandi di 3.0 m x 2.4 m.



La superficie complessiva è pertanto di circa **150 mq**. L'altezza è di 5 m  
Tale impianto è stato realizzato nel 1990.



#### **4E. Locale comandi pesa**

Adiacente alla casa del custode è presente un piccolo fabbricato realizzato in muratura portante e copertura inclinata in eternit. Esso ha dimensioni in pianta di 3.0 m x 2.0 m



pari a **6.0 mq**. L'altezza interna è di 2.20 m. Esternamente è intonacato e non tinteggiato. Gli infissi sono in alluminio. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedervi. Esso è stato realizzato nel 1985.



#### **4F. Uffici**

Per finire è presente un fabbricato realizzato in muratura portante e copertura piana in latero cemento. Tale immobile è adibito ad uffici direzionali, sala riunioni, archivio e servizi igienici. Ha una superficie complessiva di **150 mq** circa ed un'altezza utile interna di 3.20 m. Esternamente è intonacato e tinteggiato di color rosa. Gli infissi e le porte sono in alluminio. E' dotato di impianto elettrico e idrico. Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedervi. Tale immobile è stato realizzato nel 1995.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Da quanto descritto emerge che tutto il complesso è stato realizzato tra il 1985 e il 1995. Attualmente è in uno stato di abbandono e non funzionante.

### **ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Le principali attrezzature tecnologiche presenti (o che erano presenti) in quest'azienda sono:

- **LINEA DI LAVORAZIONE DEL POMODORO/CARCIOFO**

Tale impianto è realizzato con una linea di lavorazione computerizzata costituita da: vuotatore automatico casse, elevatore a rulli preselezione, spazzolatrice lavatrice, nastri distributori, banco a rulli canalizzato, nastro uscita scarto, nastri uscita prodotto calibrato, banco confezione a vasca, bilance elettroniche autotara ecc.



Inoltre è presente un essiccatoio per tutti i tipi di pomodoro.

E' stato riferito dal custode che tutto l'impianto per la lavorazione del pomodoro è stato fatto funzionare solo nel 2011.

- **PESA A PONTE INTERRATA**

Tale attrezzatura non è più presente. Si tratta di una bilancia che veniva utilizzata per pesare i veicoli ( generalmente camion) prima e dopo lo scarico al fine di quantificare il peso dei prodotti trasportati (principalmente cereali)





**E' importante sottolineare che essendo l'azienda non più in attività, non è stato possibile visionare i macchinari restanti durante il loro utilizzo. Di essi non sono stati trovati libretti d'uso o dichiarazioni di conformità. La sottoscritta non è in grado di affermare con sicurezza se essi siano funzionanti o meno ma ritiene, con buona probabilità che, essendo tutta l'attività ferma da almeno 7 anni, essi non siano più funzionanti.**

**Pertanto tali attrezzature non verranno prese in considerazione nella valutazione del compendio immobiliare.**

**DI TUTTO IL COMPENDIO VERRA' FATTA UNA STIMA UNICAMENTE DELLA PARTE IMMOBILIARE.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Verrà di seguito riportata una tabella riassuntiva indicante la destinazione, la superficie e il volume dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare che verranno stimati al punto (12)

Corpo di Fabbrica	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Altezza h (m)	Volume (mc)
<b>2</b>	Casa del custode	92	2.8	257.6
<b>4A</b>	Capannone deposito e lavorazione prodotti agricoli	995	5.0	4.975
<b>4B</b>	Capannone deposito prodotti agricoli	800	4.0	3.200
<b>4C</b>	Locale depurazione acque	23	2.3	52.9
<b>4D</b>	Silos per deposito cereali	480	-	-
	Tettoia protezione tramoggia	150	5.0	750
<b>4E</b>	Locale comandi pesa	6	2.2	13.2
<b>4F</b>	Uffici	150	3.2	480

**Volume totale casa custode: 258.0 mc**

**Volume totale dell'azienda: 9.729, 0 mc**

Altri dati metrici relativi all'azienda:

AREA TOTALE LORDA:	14.655 mq
della quale:	
- coperta (escluse tettoie)	1.974 mq
- tettoie	150 mq
- deposito materiali	480 mq
- piazzale	12.051 mq

### **PUNTO (3):**

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è risultata conforme con quella attuale e identifica in modo univoco gli immobili pignorati.

**PUNTO (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;

**Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. Sez. A , F. 1, Mapp.1501 sub. 2 cat. A/3**

L'immobile è risultato regolarmente accatastato (All.2: Planimetria catastale casa custode). Non sono pertanto necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto.

**Unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. Sez. A , F. 1, Mapp.1501 sub. 4 cat. D/7**

L'immobile è risultato regolarmente accatastato (All.3: Planimetria catastale azienda agricola). Non sono pertanto necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto.

**PUNTO (5):**

**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel Comune di Giba è in vigore il Piano di Fabbricazione, integrato e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 27/08/2005.

Secondo tale Piano di Fabbricazione l'area oggetto della presente relazione ricade in ZONA E –AGRICOLA. Quanto previsto per tali zone si allega alla presente relazione (allegato 5)

Da ricerche condotte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Giba, gli immobili risultano realizzati in virtù delle Concessioni edilizie n. 70/83, n.77/86, n.5/89, n.12/90, n.13/91, n.31/94.

Gli ultimi lavori sono stati ultimati in data 11 settembre 1995.

Tutto lo stabile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.02 del 11.01.2007 che si allega alla presente relazione (All. 6 Agibilità)



#### **PUNTO (6):**

**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;

Gli immobili pignorati non sono vendibili in più lotti.

#### **PUNTI (7):**

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Entrambi gli immobili oggetto della presente perizia sono pignorati per intero. Essi risultano indivisibili in natura

#### **PUNTO (8):**

**accerti** se l'immobile è libero od 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 risultino 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;

Trattandosi di un fabbricato uso industriale non vi abita nessuno. Soltanto l'immobile adibito a casa del custode è abitato dal custode stesso, sig.

#### **PUNTO (9)**

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

Per nessun immobile oggetto della presente relazione sussiste questo caso.

#### **PUNTO (10):**

**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Gli immobili oggetto della presente perizia non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 360 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico).



**PUNTO (11):**

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sugli immobili oggetto della presente relazione non gravano censi, livelli o usi civici.

**PUNTO (12):**

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale e un fabbricato uso residenziale (casa del custode) insistente sullo stesso lotto.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione di una sua vendita.

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto CTU ritieni di non poter procedere alla stima attraverso il criterio del valore di mercato. Il complesso edilizio in esame non presenta infatti caratteristiche di ordinarietà e, pertanto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie.

In relazione alla particolarità del complesso immobiliare verrà adottato il metodo di stima che si basa sul VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO che, nei casi quali quello in esame, la dottrina dell'estimo individua come quello più appropriato. Tale metodo si basa sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua ricostruzione. Al costo di ricostruzione, opportunamente degradato per tener conto dell'età degli immobili presenti, andrà sommato il valore dell'area compresa nell'intero lotto.

Sulla base di quanto esposto la stima sarà così articolata:

- **Determinazione del costo di costruzione del complesso immobiliare**
- **Stima dei fattori di deprezzamento**
- **Stima del valore dell'area**

**E' importante sottolineare che la presente stima non terrà conto delle attrezzature tecnologiche in quanto, come esposto al punto (2) della presente relazione esse sono di difficile valutazione in quanto ferme da almeno sette anni e molto probabilmente non più efficienti.**

- **Determinazione del costo di costruzione del complesso immobiliare**

La ricerca è stata incentrata sui valori dei fabbricati industriali, desumibili da listini: in particolar modo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del Territorio e da listini pubblicati in riviste specializzate come quelle pubblicate dagli Ordini degli Ingegneri/Architetti: "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi".

Tali listini riportano gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale; ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte.

I costi di ricostruzione a nuovo dei fabbricati, contenuti nei prezziari, non comprendono il valore del sedime su cui si eleva la costruzione e dell'area ad essa pertinenziale, per la quale verrà fatta una valutazione a parte. Infine è importante sottolineare che gli impianti ordinari (elettrico, idrico, sanitario e fognario, riscaldamento, condizionamento, telefonico o cablaggi dati, antincendio, video-sorveglianza e antintrusione, etc.) sono compresi nei prezzi unitari.

#### COSTO DI RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI:

##### **1) Immobili 4A e 4B:**

Assimilabili a fabbricati industriali. Si ritiene di poter prendere come riferimento i costi di costruzione di capannoni industriali, che saranno poi opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà. Con l'indagine svolta si è riscontrato che il campo dei valori dei capannoni industriali (senza l'area) varia da un minimo di 250 €/mq (per capannoni ad un solo piano e fino a 5 m di altezza) ad un massimo di 450 €/mq (per capannoni a più piani, oltre 8 m di altezza). Tenuto conto dei valori sopraindicati si ritiene corretto adottare, per la determinazione del più probabile costo di ricostruzione del fabbricato in oggetto, il valore unitario di **250 €/mq**

##### **2) Immobile 4C**

Assimilabile a fabbricati in muratura ad un piano fuori terra, tetto a falda, altezza non superiore a mt 4,00, destinati a magazzini o ricovero attrezzature varie. Per tali fabbricati si applica un costo di ricostruzione di **300 €/mq**



#### **4D - Tettoia**

Per la completa mancanza di impianti e di pareti verticali si prenderanno in esame i valori relativi a tettoie. Questi variano a seconda delle caratteristiche delle tettoie stesse. Tali valori possono essere così raggruppati:

**Tettoia di tipo semplice** . Struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura piana e pavimentazione naturale: 100 €/mq

**Tettoia di tipo medio** Struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a m. 4-5, copertura comunque configurata con elementi orizzontali (arcarecci), eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso: 250 €/mq

**Tettoia a destinazione particolare** Struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti (ad es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, etc.): 300 €/mq.

Nel nostro caso la tettoia rientra nei primi due raggruppamenti in quanto è sicuramente una tettoia di tipo semplice ma con pavimentazione in battuto di cemento. Pertanto si ritiene corretto adottare, per la determinazione del più probabile costo di ricostruzione del fabbricato in oggetto, il valore unitario di **100 €/mq**

#### **3) Immobile 4D – Silos**

Nel caso dei silos il costo di ricostruzione varia a seconda della capacità e i valori sono così suddivisi:

per capacità complessive fino a 150 m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup> 200,00
per capacità complessive fino a 300 m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup> 160,00
per capacità complessive fino a 500 m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup> 140,00
per capacità complessive oltre 500 m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup> 120,00

Nel nostro caso i silos hanno un diametro di 8.6 m ed un'altezza di 6 m circa. Essendo in tutto 4 complessivamente hanno una capacità complessiva di 1.390 mc, ossia oltre 500 mc. Pertanto si ritiene corretto adottare, per la determinazione del più probabile costo di ricostruzione dei silos, il valore unitario di **120 €/mq**

#### **4) Immobile 4E**

Non valutato in quanto influente ai fini della presente stima per dimensione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche (finiture mediocri, assenza dei comuni impianti, ecc.)

#### **5) Immobile 4F**

Per questo fabbricato si prendono a riferimento i costi di costruzione dei fabbricati civili. Con l'indagine svolta si è riscontrato che il costo di costruzione di un edificio



civile assume un valore pari a circa 700 €/mq. Si deve comunque precisare che le caratteristiche degli immobili a riferimento per il costo di costruzione presentano caratteristiche degli impianti, delle opere edili e delle finiture con standard qualitativi elevati. Tenuto quindi conto del valore sopraindicato e delle caratteristiche del fabbricato in questione, molto probabilmente minime, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di mercato il seguente valore unitario: **400 €/mq.**

**6) Fabbricato 2: Casa del custode**

Si ritiene corretto applicare lo stesso valore dell'immobile 4F, ossia **400 €/mq**

**7) Recinzione del lotto**

Come descritto al punto (2), tutto il lotto risulta chiuso su tutti e quattro i lati con una recinzione in muratura avente un'altezza di 2.50 m che la sottoscritta ritiene corretto stimare. Per la recinzione il costo di ricostruzione varia a seconda del materiale in cui è realizzata secondo la seguente suddivisione

- in acciaio verniciato €/ml 60,00
- in rete metallica con pannelli in c.a.v. €/ml 40,00
- in muratura ordinaria €/ml 90,00

(per altezze superiori a 2,5 mt - incremento del 20% per metro in altezza)

Nel nostro caso essendo la recinzione realizzata in muratura ordinaria con un'altezza di 2.50 m, si ritiene corretto adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato il seguente valore unitario: **90 €/ml.**

• **Stima dei fattori di deprezzamento**

Poiché i fabbricati in esame hanno una certa vetustà, il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo dovrà essere adeguatamente decurtato per tener conto della vetustà specifica dell'immobile oggetto di stima. Il deprezzamento rappresenta, pertanto, la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento.

Per determinare il deprezzamento da applicare alle strutture e alle opere edili si applica la formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), secondo la quale:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

In cui:

D=deprezzamento



A= età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile che in questo caso verrà fissata in 50 anni.

Nel nostro caso:

- Il capannone 4A, 4C e la casa del custode sono stati realizzati nel 1985. Hanno pertanto 33 anni di vita, che rispetto ad una vita utile di 50 anni, corrisponde A=64%. Pertanto si avrà un deprezzamento complessivo di: D=50%
- Il capannone 4B, l'ufficio 4F e la recinzione sono stati realizzati nel 1995. Hanno pertanto 23 anni di vita che rispetto ad una vita utile di 50 anni, corrisponde a circa A=50%. Pertanto si avrà un deprezzamento complessivo di: D=32%
- Il silos e la tettoia sono stati realizzati nel 1990. Hanno pertanto 28 anni di vita che rispetto ad una vita utile di 50 anni, corrisponde a circa A=60%. Pertanto si avrà un deprezzamento complessivo di: D=43%

Immobile	Superficie Commerciale	Costo di ricostruzione	D	VALORE IMMOBILE
4A	995 mq	250 €/mq	50%	124.300 €
4B	800 mq	250 €/mq	32%	136.000 €
4C	23 mq	300 €/mq	50%	3.450 €
4D-silos	480 mq	120 €/mq	43%	32.800 €
4D-tettoia	150 mq	100 €/mq	43%	8.550 €
4F	150 mq	400 €/mq	32%	40.800 €
2-casa del custode	92 mq	400 €/mq	50%	18.400 €
Recinzione	480 ml	90 €/ml	32%	29.300 €
<b>VALORE COMPLESSIVO DEPREZZATO IMMOBILI</b>				<b>393.600 €</b>

- **Stima del valore dell'area**

Per quanto concerne il valore dell'area si ritiene corretto adottare il seguente criterio.

**VALORE COMPLESSIVO COMPARTO = VAL. AREA DI SEDIME + VAL. AREA COPERTA**

*VALUTAZIONE AREA DI SEDIME*

Il valore dell'area occupata dai fabbricati scaturirà dall'applicazione di una quota percentuale che oscilla dal 5% al 50% sul costo di costruzione complessivo tenuto conto della zona di ubicazione e della richiesta di mercato.



Nel nostro caso, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione e che di fatto riduce il numero di potenziali acquirenti, si ritiene corretto applicare una percentuale del 5% sul costo di costruzione complessivo.

Si ottiene quindi:

**VALORE AREA DI SEDIME**      **5% di 393.600 € = 19.680 €**

#### *VALUTAZIONE AREA SCOPERTA*

Per le aree scoperte pertinenti si stabiliscono i limiti minimo e massimo entro i quali oscillano i valori di mercato. Nel caso in esame, da indagini svolte presso agenzie immobiliari della zona, detti valori variano da € 3.00 ad € 15.00 per le aree di pertinenza di fabbricati a destinazione industriale e commerciale. L'area in esame dovrà essere valutata in funzione della sua posizione, delle infrastrutture esistenti nella zona (esempio strade, ferrovie, ecc) e ovviamente in funzione della sua appetibilità commerciale.

Nel nostro caso, l'area in questione si trova in prossimità del centro di Giba ed è ben collegata con tutti i comuni della zona. Ma, come detto sopra, tutta la zona risente di una notevole crisi economica che di fatto riduce il numero di potenziali acquirenti.

Per tale area scoperta pertanto si ritiene corretto applicare un valore di mercato pari a 5 €/mq.

Si ottiene pertanto:

**VALORE AREA SCOPERTA = 12.051 mq (area piazzale) x 3 €/mq = 36.150 €**

**VALORE COMPLESSIVO COMPARTO = 19.680 € + 36.150 € = 55.830 €**

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dell'area con quello dei fabbricati:

Valore complessivo = Valore area + Costo costruzione deprezzato fabbricati =  
= € 55.830,00 + € 393.600 = € 449.430,00

#### **Conclusioni di stima**

**In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, da porre come prezzo base per le trattative di vendita si valuta, utilizzando il criterio di stima del valore di riproduzione, previsto**



dalla dottrina dell'estimo, in cifra tonda in (euro) € 449.000,00

(quattrocentoquarantanovemila/00 euro)

**PUNTO (13)**

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sugli immobili oggetto della presente relazione non gravano spese fisse di gestione o manutenzione, ne spese di altro tipo.

**PUNTO (14)**

predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati

Verrà predisposto unicamente l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile adibito a casa del custode e che si allegherà alla presente relazione (Allegato 7).

I fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali (categoria D) non sono soggetti alla prestazione energetica quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo come nel nostro caso.



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: Visure storiche;
- Allegato 2: Planimetria catastale casa custode;
- Allegato 3: Planimetria catastale complesso immobiliare industriale;
- Allegato 4: Certificato di conformità degli impianti;
- Allegato 5: Disposizioni ZONE “E” del Piano di Fabbricazione;
- Allegato 6: Agibilità;
- Allegato 7: Attestato Prestazione Energetica casa del custode

Ritenendo di aver dato completa risposta ai quesiti postomi, rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni necessario chiarimento o integrazione.

Cagliari 14/01/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico di Ufficio  
Ing. Roberta Spano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

