

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Esecuzione Immobiliare N° 13/21

Creditore procedente:

Banco di Sardegna S.p.A.

contro

Debitori:

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Nicola Nioi



Esecuzione Immobiliare N° 13/21**Banco di Sardegna S.p.A.****contro**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Nicola Nioi

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 16 maggio 2022, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, a me sottoscritto ing. Nicola Nioi, nato a Cagliari il 23/06/1976, residente ad Assemini in corso Africa n° 22b e avente studio in Assemini corso Africa n° 2, conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda – prima di tutto** – a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'ufficio;
- 2) **a) 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni



pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussiste la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato



l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **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;
- 6) 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985 è richiesto *che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** 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 dell'istanza di



condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 % delle misure progettuali;

- 7) **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;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure occupato da terzi; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di



registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **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;
- 13) **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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) predisponga** la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione



dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dei dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.



PUNTO N°2

I beni soggetti a pignoramento:

Con trascrizione del 16 febbraio 2021, Registro Particolare 3206 Registro Generale 4239, del verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario della corte d'appello di Cagliari in data 18 gennaio 2021, Repertorio 135, sono stati pignorati a favore del “Banco di Sardegna S.p.A.” contro “XXXXXXXXXXXXX”, CF:XXXXXXXX con sede ad Iglesias, il seguente immobile:

- A) Immobile sito ad Iglesias (CA),
distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Notaio dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, esaminati i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezioni ipotecarie, si è riscontrato che l'immobile in oggetto risulta censito come sopra indicato, e che:

nell'ultimo ventennio relativamente agli immobili di cui sopra risultano le seguenti note:



TRASCRIZIONI**Premessa:**

il fabbricato insiste su terreno distinto al N.C.T. al foglio XXmapp. XX di mq 4240.

1) Trascrizione del 19 dicembre 1979 reg. generale 22719 - particolare 18740

Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Macciotta in data 03/12/1979

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX,

Iglesias CF: XXXXXXXX (1000/1000)

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.,

Iglesias CF: XXXXXXXX (1000/1000)

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, terreni, loc. Sa Stoia

N.C.T. foglio XX mapp. XX di mq 4240

2) Trascrizione del 31 dicembre 2008 reg. generale 43941 particolare 30073

Trasformazione di società a rogito Notaio Enrico Ricetto in data 17/12/2008 repertorio
35850/14760

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – CF: 00539870923

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CF: 00539870923

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias,
distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX



Iscrizioni pregiudizievoli**A) Iscrizione del 05 settembre 2008 reg. generale 30679 particolare 5642**

Atto di mutuo a rogito Notaio Enrico Ricetto in data 04 settembre 2008 rep.
35033/14181

A favore: Banca di Sassari S.p.A. – CF: 01583450901

Contro: XXXXXXXXX – CF: XXXXXXX

Ipoteca volontaria di € 290.000,00 a garanzia di mutuo di € 145.000,00

Durata 15 anni

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, loc. “Sa stoia”

distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX

B) Trascrizione del 16 febbraio 2021 reg. generale 4239 particolare 3206

Ufficiale giudiziario corte d'appello –

verbale di pignoramento immobili in data 18/01/2021

A favore: Banco di Sardegna S.p.A. – CF: 01564560900

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX. – CF: XXXXXXXXXXXXXXX

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, Fabbricato di tipo industriale

Località “Regione Sa Stoia” – piani terra e primo

Dati catastali: distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX.

NOTE: si vuole evidenziare che nel corso del tempo la società a più volte cambiato intestazione, da sXXXXXXXXXXXXX., prima “XXX.” poi “XXX.”, poi con regolare atto (come sopra descritto) da XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX; resta assente il passaggio intermedio da “XXXXXXXX...”.



PUNTO N° 3

Descrizione degli immobili:

L'immobile oggetto di perizia si trova nel comune di Iglesias, in località "Sa Stoa", via XXXXXXX, in zona identificata nel P.U.C. "zona D2" industriale.



L'immobile è stato costruito inizialmente con concessione edilizia n° 170 del 31/07/1980, successivamente variata con la concessione n° 16 del 21/01/1983 (variante interna in corso lavori al capannone ad uso industriale); negli anni seguenti sono state altre concessioni in variante (all. 1):

- Concessione edilizia n° 130 del 09/08/1985 – variante infissi esterni
- Concessione edilizia prat. n° 159 del 1989, rilasciata il 15/05/1989 – modifiche esterne e ampliamento capannone industriale
- Concessione edilizia n° 61 del 25/07/1994e variante in corso d'opera – ampliamento e varianti interne.



In data 14/09/2022 ho eseguito un primo sopralluogo presso il capannone oggetto di perizia alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX, attuale affittuario dell'immobile, e del sig. XXXXXXXXXXXX incaricato dell'IVG; in data 06/10/2022 ho effettuato un secondo sopralluogo di verifica.

Dai rilievi in sito l'immobile risulta così composto: capannone edificato su due livelli fuori terra aventi rispettivamente le seguenti distribuzioni e superfici:

dalla strada si accede ad un cortile esterno che gira attorno al capannone su quattro lati.

Dalla facciata principale prospiciente la via Pegaso vi è una scala esterna (foto 1-2) che da accesso ai locali al piano primo.

Il piano terra è così composto: ingresso, dal quale si accede a 3 uffici, archivio documenti, area imballaggio e al primo capannone, adiacente alla costruzione uffici; infine attraverso un corridoio si raggiunge una scala interna che consente accesso ai locali posti al piano primo.

Al blocco principale della zona uffici risultano adiacenti un primo capannone al cui interno troviamo un bagno con relativo antibagno, un secondo bagno con adiacente un piccolo ripostiglio e in prosecuzione un secondo capannone leggermente più grande del primo.

Al piano primo si accede come già detto, da scala interna, ma anche da scala esterna che comunica direttamente con il piano.

Qui troviamo teoricamente due zone, che dovrebbero risultare divise (come da prescrizione dell'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio concessione): una zona spogliatoi, bagni e comunque zona di servizio delle attività, ed una seconda con appartamento custode, con zona soggiorno, camera da letto e bagno padronale.

l'altezza del piano terra e del piano primo è di 2,80 m.



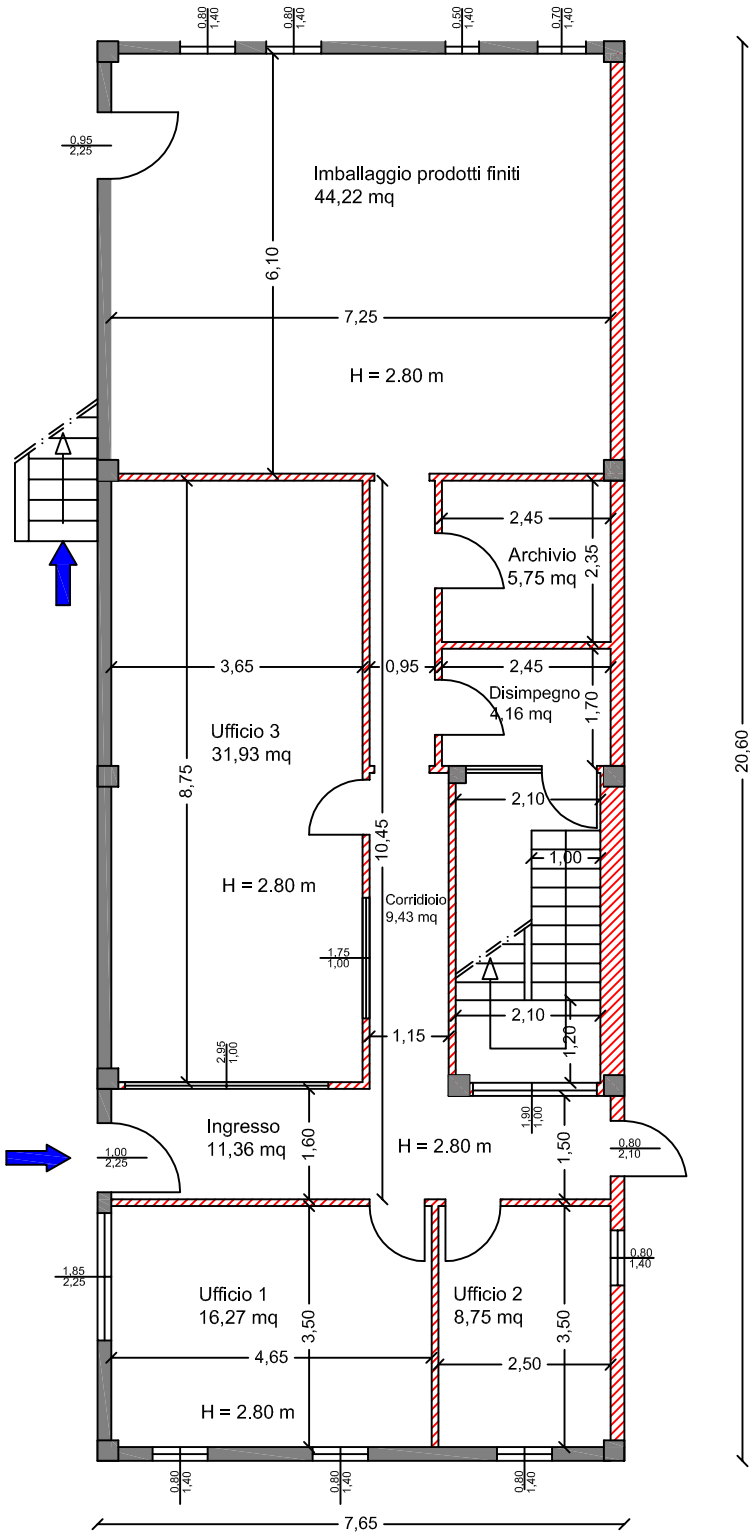
Numero	Nome locale	Superf. [m ²]			
Piano terra			Primo piano		
1	Ingresso	11,36	1	Attesa - soggiorno	41,95
2	Ufficio 1	16,27	2	Cucina	11,25
3	Ufficio 2	8,75	3	Camera letto	15,80
4	Ufficio 3	31,93	4	Bagno custode	4,32
5	Corridoio	9,43	5	Camera 2	15,18
6	Disimpegno	4,16	6	Ripostiglio	2,25
7	Archivio	5,73		sub-totale	90,75
8	Area imballaggio	44,22	7	Disimpegno	6,19
9	Capannone 1	433,54	8	Direzione	10,22
10	Bagno 1	2,47	9	Bagno	8,51
11	Ripostiglio	3,82	10	Spogliatoio	13,45
12	Antibagno	3,22	11	Archivio	10,50
13	Bagno 2	4,48		sub-totale	48,87
14	Capannone 2	506,76	Totale piano primo		139,62
Totale piano terra		1086,14	Piazzale - cortile*		3100,00
					Totale piani terra e primo
					139,62
* = presa in considerazione la superficie catastale del lotto					



PLANIMETRIE

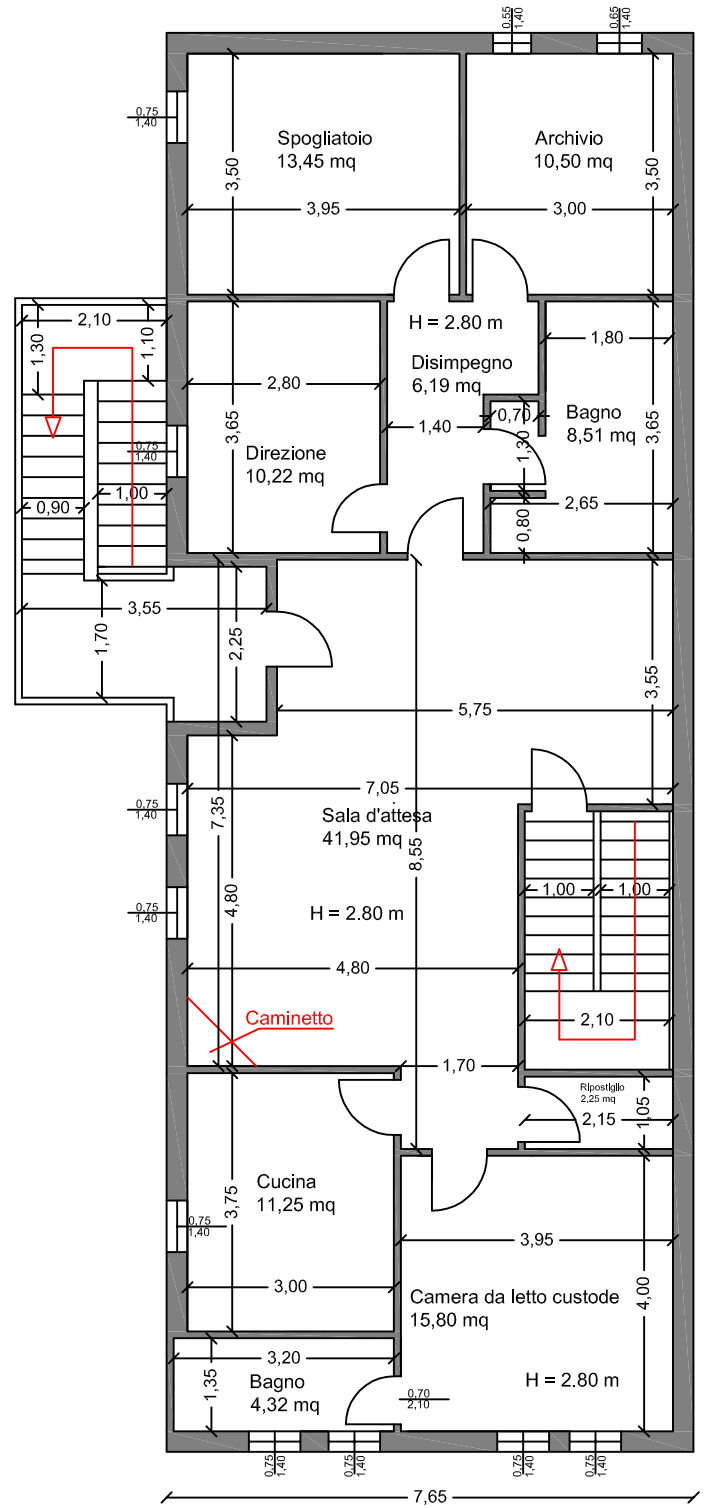


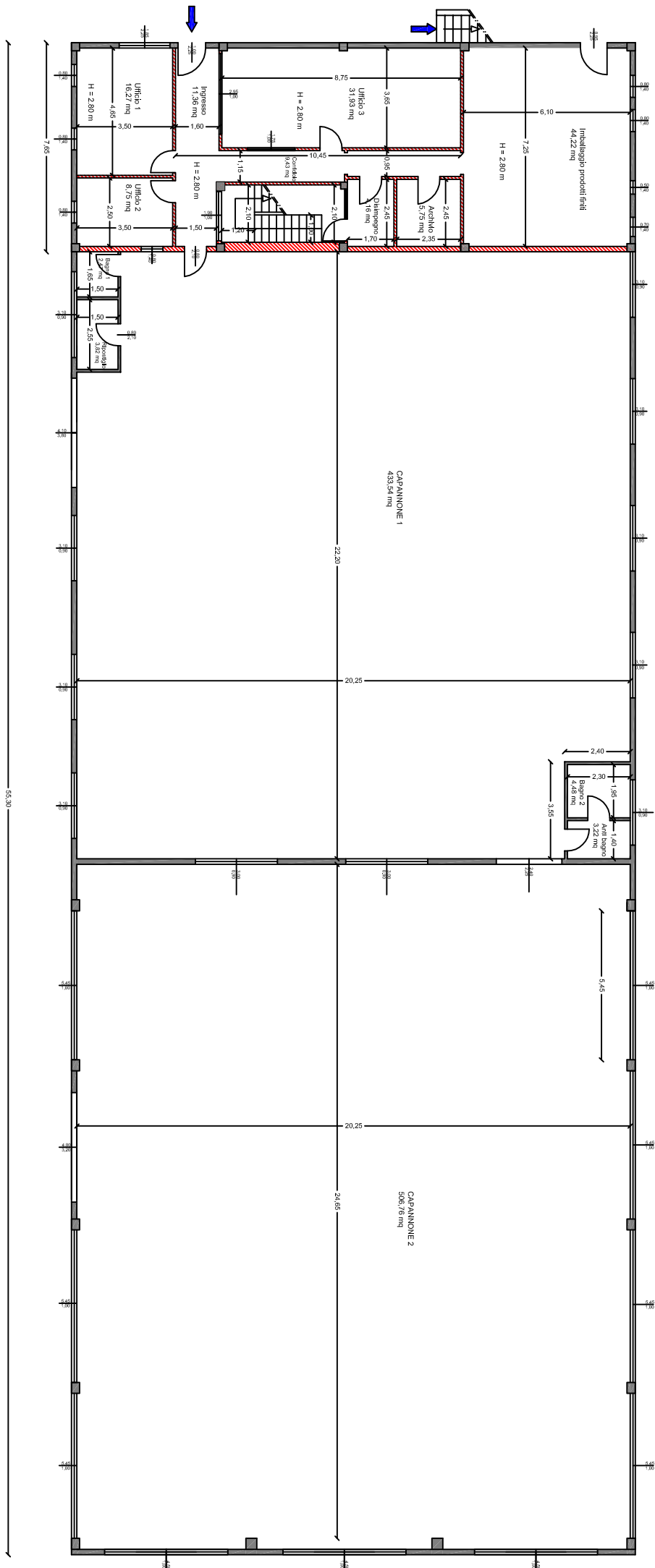
PIANO TERRA



 Parti non conformi alle autorizzazioni edilizie

PRIMO PIANO





PIANO TERRA
scala 1:200



Consistenza dei vani

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione della Norma UNI 10750, la quale chiarisce i criteri per la valutazione patrimoniale, elencati di seguito:

“(...) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*



15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini. (...)“

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie commerciale dell'immobile:

	sup. lorde			sup. commerciali	
Piano Terra	1139.18	mq	100%	1139.18	mq
Piano Primo	154.32	mq	100%	154.32	mq
Balcone P. 1 Ingresso scala	6.86	mq	25%	1.71	mq
Cortile	3100	mq	15%	465	mq
TOTALE				1760.21	mq

Descrizione delle finiture

Rivestimenti:

All'interno risulta rifinito in tutti gli ambienti; negli ambienti uso ufficio presenti intonaci alle pareti e placcaggi nei bagni e cucina.

Il tutto appare in non buono stato conservativo: al piano superiore sono presenti diverse crepe sul soffitto, e molte pareti in entrambi i piani presentano segni di umidità e ammaloramenti che necessitano di intervento di manutenzione (foto 16-22-23).

Sanitari:

Nei bagni i sanitari sono in vetrochina di qualità standard di colore bianco.



Infissi esterni:

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili.

Impianti:

L'impianto elettrico è misto: risulta sia sottotraccia che con canaline esterne in diversi punti e appare in buone condizioni; l'impianto idraulico appare in buono stato e perfettamente funzionante.

Sono presenti pompe di calore aria-aria negli ambienti abitabili.

Scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

PUNTO N° 4**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

Il sottoscritto **ha accertato** che i dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, Fabbricato di tipo industriale

Località "Regione Sa Stoia" – piani terra e primo

Dati catastali: distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX.



PUNTO N° 5

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'immobile oggetto di consulenza risulta regolarmente accatastato, e coerente con la situazione esistente. (all. 5)

Gli estremi sono i seguenti:

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, Fabbricato di tipo industriale

Località "Regione Sa Stoia" – piani terra e primo

Dati catastali: distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XX

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 5)

N.B.: Si fa presente che la proprietà dell'immobile risulta variata con intestazione "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CF: XXXXXXXXXXXXXXXX"; per cui è necessaria correzione intestazione in catasto.



PUNTO N° 6

Destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di perizia si trova nel comune di Iglesias, in regione "Sa Stoa", in zona identificata nel P.U.C. "zona D2" industriale.

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria

Ho presentato al protocollo del comune di Iglesias, richiesta di accesso agli atti, per ricevere copia di progetti, concessioni edilizie, certificato di agibilità, del P.U.C. e regolamento edilizio riguardo l'immobile oggetto di pignoramento.

Ho ricevuto in risposta la documentazione richiesta (all. 1);

per l'immobile in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 170/1980 + elaborati
- Concessione edilizia n° 16/1983
- Concessione edilizia n° 130/1985
- Concessione edilizia n° 159/1989 + elaborati
- Concessione edilizia n° 61/1994 + elaborati

Il capannone in oggetto presenta alcune difformità:

- la concessione edilizia n° 61/94 è stata rilasciata con parere favorevole "a condizione", e la condizione richiesta era che l'ambiente uffici venisse separato dall'alloggio del custode, cosa che non è avvenuta;



- Le dimensioni degli infissi sono tutte da correggere e in alcuni casi non sono rispettate le dimensioni minime richieste di superficie finestrata (in realtà la stessa concessione edilizia presenta degli infissi che non rispettano 1/8 di luce rispetto alla superficie dell'ambiente); nel soggiorno, è presente un caminetto;
- Le dimensioni del capannone (larghezza e lunghezza) risultano leggermente differenti rispetto a quanto indicato nella concessione edilizia.

Per riordinare queste difformità si renderebbe necessario presentare un ***accertamento di conformità***, mentre per quanto riguarda il piano primo andrebbe realizzata la divisione degli ambienti richiesta in sede di rilascio della C.E..

Questa avrebbe un costo per il tecnico (oltre la sanzione non quantificabile in questa sede) di circa 5.000,00 €.

L'ufficio tecnico non ha ritrovato e consegnato al sottoscritto alcun certificato di agibilità.

Si fa tuttavia presente, che nel contratto di locazione (all. 2) il locatore attesta di aver ottenuto regolare certificato di agibilità (non allegato al contratto).



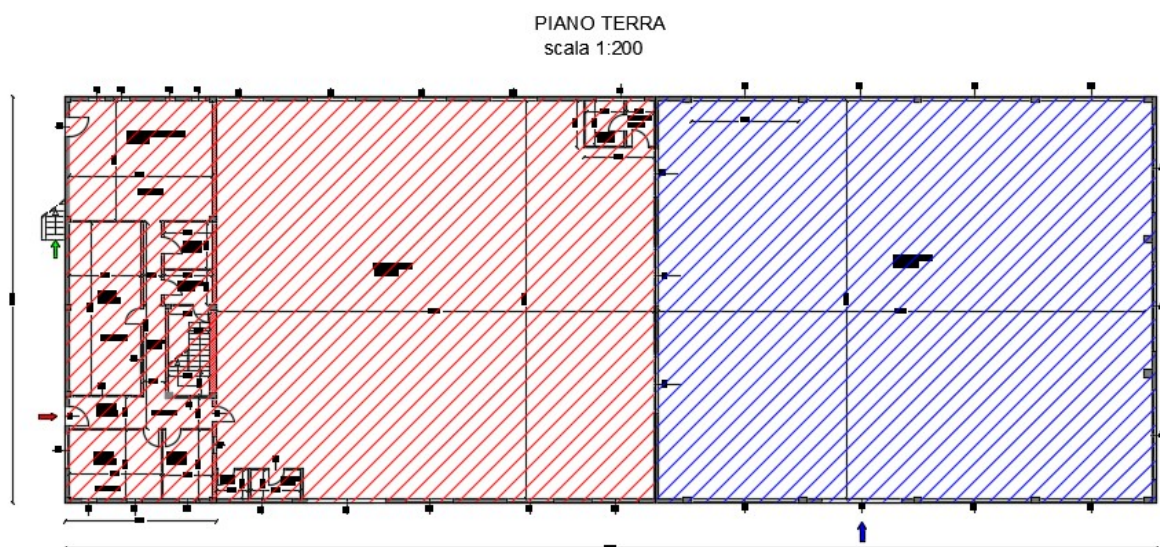
PUNTO N° 7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Analizzato l'immobile, il bene a giudizio del sottoscritto potrebbe essere diviso in tre lotti, in maniera molto semplice: l'intero piano superiore essendo accessibile da scala indipendente dall'esterno sarebbe facilmente separabile dal resto dell'immobile con la chiusura del vano scala in corrispondenza dello stesso piano. Questo si convertirebbe in appartamento, completamente indipendente dal resto del capannone.

Inoltre l'intero capannone è facilmente frazionabile in due (capannone 1 + zona uffici e capannone 2, come indicati nella pianta allegata), con la necessità di creare un servizio igienico ed eventuali spogliatoi/uffici nel capannone 2.

Andrebbero naturalmente modificati gli impianti per rendere indipendenti i singoli lotti.



PUNTO N° 8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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;

Descrizione dell'immobile: In Comune di Iglesias, Fabbricato di tipo industriale

Località "Regione Sa Stoia" – piani terra e primo

Dati catastali: distinto al N.C.E.U. alla sezione X, foglio X mappale n° XXX

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si fa presente che la proprietà dell'immobile risulta variata con intestazione

"XXXXXXXXXXXXXXXXXX. – CF: XXXXXXXXXXXXXXXX"; per cui è necessaria

correzione intestazione in catasto.

Possibilità di divisione indicata al punto 7.



PUNTO N° 9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

L'immobile è attualmente occupato ed in uso dalla società XXX srl con regolare contratto di affitto (allegato 2); il contratto è stato registrato in data XX/2019, antecedente alla data trascrizione del pignoramento, durata 6 anni +6.

PUNTO N° 10

Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

PUNTO N° 11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risultano gravare sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



PUNTO N° 12

Indicazione di eventuale esistenza di censo, livello o uso civico - 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

Non risultano gravare sugli immobili vincoli o pesi di questo tipo.

PUNTO N° 13

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che “*corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato*”.

(Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa).

Per fare questo si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto “a valore di mercato”; Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq).

Questo metodo consentirà di avere un ordine di grandezza sufficientemente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto in modo particolare delle caratteristiche proprie dell'immobile in oggetto.



L'analisi del mercato è stata fatta su edifici dello stesso comune tramite la “*mappa nazionale dei valori immobiliari*” dell'agenzia delle entrate (vedi comunicato stampa AE 7 dicembre 2020), le richieste di vendita in agenzie e portali, e come ultimo controllo, quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

L'analisi del mercato su edifici dello stesso comune è risultata molto scarsa di compravendite; si è allora ritenuto, onde avere un maggior metro di comparazione, ampliare la ricerca anche ai paesi limitrofi, anch'essi con un mercato poco prolifico.

Il valore di mercato che si è trovato è in linea a quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate e alle quotazioni immobiliari-valori di mercato del primo semestre 2022 (all. 4), cioè un valore oscillante tra i 400 €/mq e 500 €/mq, per capannoni industriali in buono stato e con spazio esterno.

Considerando anche la parte residenziale facente parte in solido del capannone, nonostante per questa i valori sarebbero decisamente superiori, facciamo allora riferimento, come prezzo di partenza, al valore unitario vicino a quello massimo tra i due indicati e comunque in linea con valori medi di compravendita, ovvero **480,00 €/mq**.

Considerando che:

- L'immobile in oggetto è in stato di conservazione abbastanza buono, eccetto alcuni punti in cui, come detto, è necessaria una manutenzione (umidità e piccole crepe); alla luce di questo, lo scrivente ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo pari a: 0.90;
- Infissi esterni (alluminio vetro singolo) in buono stato conservativo; pavimenti interni in entrambi i piani non presentano difetti e/o discontinuità: coefficiente correttivo pari a 0.95;



- L'immobile risulta non conforme alla concessione edilizia n° 61/1994 come indicato al "punto 6"; per questo si applicherà un coefficiente di penalizzazione minimo dovuto alla sanzione che verrà applicata, ma non per le difformità, in quanto alla valutazione finale verrà scontato l'importo indicato al punto 6 per gli oneri dovuti al tecnico:
- coefficiente correttivo pari a 0.95;

In definitiva abbiamo: $V_f = 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 480,00 = 389,88 \text{ €/mq}$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (**389,88 €/mq**) per la consistenza del bene (**1.760,21 mq**), otteniamo il valore stimato del bene pari a:

$$= 389,88 \times 1.760,21 = 686.270,67 \text{ euro}$$

A questo valore decurtiamo i circa 5.000,00 € necessari per l'accertamento di conformità e arrotondando, si ottiene un valore finale dell'immobile pari a **682.000,00 €**.

PUNTO N° 14

Verifica e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, spese di gestione e manutenzione ed eventuali spese straordinarie già deliberate.

Non risultano gravare oneri di questo tipo.



ALLEGATI:

1. Documentazione Concessione edilizia n° 61/1994
2. Contratto di affitto
3. Verbale di sopralluogo – stato civile e matrimoniale
4. Valori immobiliari dichiarati
5. Documentazione catastale ed ipotecaria
6. Documentazione fotografica

Cagliari, 21/11/2022

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Nicola Nioi

