
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 339/2009 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED] 5

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli	6
Descrizione.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Composizione lotto	13
Titolarità.....	13
Stato di occupazione	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Patti	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 339/2009 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.011.583,37	19



INCARICO

All'udienza del 03/03/2016, il sottoscritto Geom. Pinna Paolo, con studio in Via Carbonara, 27 - 09042 - Monserrato (CA), email edilo.it@gmail.com, PEC paolo.pinna2@geopec.it, Tel. 070 58 38 302 , Fax 070 77 31 517 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoia (Coord. Geografiche: 39°17'34.51"N; 8°34'35.14"E)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Si è proceduto a verificare la completezza della documentazione catastale, è stata richiesta la visura relativa alla particella indicata nella procedura esecutiva e si sono reperite le planimetrie catastali presso l'agenzia delle entrate ufficio territorio. Sono state analizzate le note di trascrizione e le iscrizioni pregiudizievoli, la relazione notarile con descrizione dei beni rilevati e verificata la certificazione della regolarità dei passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio (documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c). Dall'analisi della documentazione presente all'agenzia delle entrate ufficio territorio si è verificato che i dati corrispondono a quelli indicati nel procedimento.

Attualmente nella planimetria del catasto terreni è ancora riportata graficamente la particella 498 la quale invece è stata di fatto soppressa con Tipo mappale del 16/02/2006 protocollo n. CA0046028 in atti dal 16/02/2006 (n. 46028.1/2006).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1966 al 20/12/1990	, nata a proprietaria per 1/1	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Macciotta	23/11/1966	100323	5063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1972 al 20/12/1990	, nato il proprietario per 1/1	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Macciotta	18/07/1972	214476	7874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	24/07/1972		11178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/1986 al 01/06/2005	, con sede in c.f. proprietario per 1/1	cessione volontaria in sostituzione della procedura espropriativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Vittorio Loriga	04/04/1986	116782	7510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	08/07/1986	13735	10332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	24/04/1986	1070			
Dal 04/04/1986 al 01/06/2005	c.f. proprietario per 1/1	cessione volontaria in sostituzione della procedura espropriativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Vittorio Loriga	04/04/1986	116777	7505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	08/07/1986	13730	10327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	24/04/1986	1065			
Dal 16/06/1986 al 01/06/2005	con sede i c.f.	cessione volontaria in sostituzione della procedura espropriativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Vittorio	16/06/1986	121697	7757



	proprietario per 1/1	Loriga			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	17/07/1986	14390	10832
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	07/07/1986	1791	
Dal 20/12/1990 al 01/06/2005	con sede in c.f. proprietario per 1/1	espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Giunta Regionale	20/12/1990	5/182	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	31/08/1991	20149	14064
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/1990 al 01/06/2005	c.f. proprietario per 1/1	espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente della Giunta Regionale	20/12/1990	5/182	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	31/08/1991	20151	14066
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2000 al 01/06/2005	proprietà per 1/1	preliminare di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Macciotta	03/04/2000	356089	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	14/04/2000	10607	6782



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2005		atto di compravendita			
proprietà per 1/1		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Enrico Dolia	01/06/2005	153629	28243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	07/06/2005	19376	13043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile oggetto della presente perizia insiste sulle particelle censite al catasto terreni del comune di Iglesias al foglio 504 particelle 619 e 498. La particella 619 è stata originata con Tipo mappale del 16/02/2006 protocollo n. CA0046028 in atti dal 16/02/2006 (n. 46028.2/2006); essa deriva dalle particelle 614, 615, 616, 617, 618, le quali derivano dalle particelle 519 (ex 62, ex 1l), 521 (ex 64, ex 1n), 523 (ex 65), 525 (ex 67), tutte particelle presenti negli atti elencati. Vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Cagliari aggiornate al 19/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella
 Iscritto a Biella (BI) il 12/08/2009
 Reg. gen. 25975 - Reg. part. 4756
 Importo: € 260.000,00
 A favore di _____
 Contro _____
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 185.351,60
 Spese: € 31.719,29
 Interessi: € 41.929,11
 Rogante: Tribunale di Biella



Data: 22/11/2007

N° repertorio: 967

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 02/07/2009

Reg. gen. 20648 - Reg. part. 14538

Quota: intera proprietà

A favore

Contro

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE**CONFINI**

L'immobile risulta confinante con la via Sestante a sud-ovest, mentre nei lati circostanti sono presenti ulteriori lotti con all'interno fabbricati industriali, più precisamente la particella 576 su lato nord-ovest; la particella 799 su lato nord-est e la particelle 897 e 435 sul lato sud-est, così come evidenziato sull'estratto di mappa del catasto terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
zona esposizione	310,00 mq	324,00 mq	1,00	324,00 mq	3,30 m	terra
ufficio	42,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,30 m	terra
zona servizi	43,30 mq	48,30 mq	1,00	48,30 mq	3,30 m	terra
zona carico merci	635,34 mq	651,34 mq	1,00	651,34 mq	9,20 m	terra
zona celle	637,20 mq	657,20 mq	1,00	647,20 mq	4,50 m	terra
zona lavorazione	731,00 mq	756,00 mq	1,00	756,00 mq	4,43 m	terra
solaio di interpiano	414,00 mq	414,00 mq	0,10	41,40 mq	2,60 m	primo
solaio calpestio	310,00 mq	310,00 mq	0,10	31,00 mq	2,82 m	secondo
lotto circostante	3715,00 mq	3715,00 mq	0,10	371,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2917,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2917,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Non è stato eseguito un rilievo topografico che verifichi sia la posizione dei termini di confine che la superficie dell'intero lotto, pertanto, al fine del calcolo del valore dell'immobile si utilizza la superficie catastale. Da un primo confronto si rileva che:

- superficie in visura al catasto terreni 6190 mq
- superficie misurata graficamente da aereo foto 6140 mq
- superficie misurata graficamente da particella catasto fabbricati 6462 mq
- superficie indicata in progetto (al fine dei calcoli volumetrici) 8625 mq

Si ritiene che la superficie indicata al catasto dei terreni sia quella più coerente con quella reale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta da un fabbricato a destinazione industriale posto all'interno di un lotto più ampio completamente recintato. Il fabbricato è stato edificato nel 2006 con concessione edilizia del 2002 e risulta essere in buone condizioni generali. Non si sono rilevate particolari criticità. Le strutture, le opere murarie, gli impianti, gli infissi, i pavimenti e i placcaggi, gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato. Non si ritiene che il fabbricato necessiti attualmente di particolari lavorazioni di manutenzione se non quelle ordinarie. E' presente un impianto antincendio del quale non si conosce l'attuale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è inserita in contesto condominiale e non presenta parti in comune con altri fabbricati o unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	4	619	1	2	D7				20750	T	
E	4	619	2		F3					1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
504	619				ente urbano		00 61 90				

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per variazione di distribuzione tramezzi interni; i dati identificativi catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare per quanto riguarda il censimento catastale si rendono necessarie le seguenti operazioni: pratica catastale di variazione catasto fabbricati per modifica di opere interne: spese incarico professionale euro 500.00 + cassa previdenza + iva, diritti catastali euro 50.00;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2006 al 02/08/2018	con sede in l. proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 619, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 20.750,00 Piano T
Dal 14/09/2006 al 02/08/2018	con sede in IGLESIAS, l. proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 619, Sub. 2 Categoria C

Gli attuali intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

La data 14/09/2006 è relativa alla: COSTITUZIONE del 14/09/2006 protocollo n. CA0237954 in atti dal 14/09/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3099.1/2006).

La data 23/02/2007 è relativa alla: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2007 protocollo n. CA0088469 in atti dal 23/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17710.1/2007).

La data 22/03/2016 è relativa alla: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2016 protocollo n. CA0074160 in atti dal 22/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33485.1/2016).

La particella al catasto fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 619, Sub 1 e 2 trova corrispondenza al catasto terreni nella Part. 619 del Fg. 504 ente urbano costituita con Tipo mappale del 16/02/2006 protocollo n. CA0046028 in atti dal 16/02/2006 (n. 46028.2/2006), nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 504 particella 614
- foglio 504 particella 615
- foglio 504 particella 616
- foglio 504 particella 617
- foglio 504 particella 618

La particella 614 deriva dalla particella 498 dal FRAZIONAMENTO del 28/05/1998 protocollo n. 308721 in atti dal 23/06/2003 (n. 1897.1/1998), la quale deriva dalla particella 352 dal FRAZIONAMENTO del 18/06/1983 protocollo n. 195319 in atti dal 15/05/2001 (n. 1615.1/1983) ex particella 127.



La particella 615 deriva dalla particella 519 dal FRAZIONAMENTO del 13/07/1999 protocollo n. 387569 in atti dal 12/10/2001 (n. 2658.1/1999), la quale deriva dalla particella 62 dall'Impianto meccanografico del 14/05/1985 ex particella 1l.

La particella 616 deriva dalla particella 521 dal FRAZIONAMENTO del 13/07/1999 protocollo n. 387578 in atti dal 12/10/2001 (n. 2658.1/1999), la quale deriva dalla particella 64 dall'Impianto meccanografico del 14/05/1985 ex particella 1n.

La particella 617 deriva dalla particella 523 dal FRAZIONAMENTO del 13/07/1999 protocollo n. 387605 in atti dal 12/10/2001 (n. 2658.1/1999), la quale deriva dalla particella 65 dall'Impianto meccanografico del 14/05/1985.

La particella 618 deriva dalla particella 525 dal FRAZIONAMENTO del 13/07/1999 protocollo n. 387619

in atti dal 12/10/2001 (n. 2658.1/1999), la quale deriva dalla particella 67 dall'Impianto meccanografico del 14/05/1985.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in zona urbanistica denominata secondo il piano regolatore generale vigente detto PRG, approvato con decreto regionale dell'assessore degli enti locali, finanze e urbanistica della regione Autonoma Sardegna il 14/04/1980 N490/U) come - zona D; secondo l'articolo 11 delle norme tecniche di attuazione del PRG:

Articolo 11. Le destinazioni d'uso.

Zona D - di interesse industriale e artigianale:

sottozona D1: mineraria;

sottozona D2: industriale di "Sa Stoa";

sottozona D3: artigianale urbana;

L'immobile oggetto del pignoramento ricade all'interno della sottozona D2 (industriale Sa Stuoia) per le quali l'art 21 delle NTA recita:

Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoa".

Il P.R.G. definisce le aree per le industrie di trasformazione in località "Sa Stoa" attraverso il Piano degli Interventi predisposto dal Consorzio Industriale di interesse regionale di Iglesias, giusto il D.P.G.R.

n°533 del 27 novembre 1965.

Qualunque intervento nella sotto zona deve far parte di un Piano Particolareggiato, da approvarsi nelle forme di legge, che definisca la normativa edificatoria, gli standard urbanistici e la viabilità, sulla base di un programma operativo articolato per fasi di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale, pur confermando i confini del decreto di cui al 1° comma, recepisce l'ambito interessato dal Piano tecnico - economico "Sa Stoa" e l'ampliamento verso Est, così come indicato nella cartografia.



Eventuali ulteriori ampliamenti saranno condizionati ad una variante al P.R.G. previa dimostrazione del fabbisogno legato alla domanda di insediamenti industriali ed alle previsioni finanziarie dei programmi pluriennali regionali e comprensoriali.

Le conseguenti destinazioni d'uso industriale saranno definite con l'atto di approvazione della variante medesima; altrimenti prevalgono le destinazioni d'uso agricolo e la normativa di cui all'articolo 25 delle presenti norme.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Iglesias vengono inserite tra gli allegati alla presente relazione. .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I lavori di costruzione sono stati autorizzati con:

- Concessione Edilizia n. 119 del 27/05/2002 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato industriale per la lavorazione e conservazione del pesce.

Successivamente è stata presentata e rilascia una modifica:

- Concessione edilizia n 202 del 04/12/20006 per l'esecuzione di MODIFICHE INTERNE e di PROSPETTO;

Sono stati depositati presso il genio civile i calcoli strutturali e relativo collaudo statico:

- pratica genio civile n626/03 (15/12/2003);
- collaudo statico Prot. 498 del 26/01/2008;

E' stato rilasciato il parere favorevole dell'ufficio prevenzione del comando dei vigili del fuoco

-prot. 27932/8321 del 21/06/2006

E' presente la certificazione dell'impianto elettrico

- prot. 0021 del 02/09/2009

Non è presente la pratica di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato, dall'analisi del progetto depositato in comune e delle successive modifiche concesse, dall'analisi delle planimetrie catastali si rileva quanto segue:



- la dimensione del lotto indicata in progetto appare di 8628 mq mentre dalle indicazioni catastali il lotto appare di 6190;

- le dimensioni in pianta del fabbricato indicate in progetto sono 30,00 x 80,00 (2400 mq) mentre dalle misurazioni eseguite durante il sopralluogo le misure esterne sono 31,00 x 80,00 (2480 mq), per cui risulta una differenza in pianta di 80 mq;

secondo le indicazioni progettuali, la superficie del lotto permette l'edificazione di metri cubi pari al 60% della superficie del lotto, per cui la cubatura in eccesso risulta regolarizzabile mediante un accertamento di conformità e il pagamento dei relativi oneri; si segnala che il progetto in concessione prevedeva un ampliamento futuro di 1050 mq;

le distribuzioni interne degli ambienti presentano le seguenti difformità:

- realizzazione di un locale ricovero attrezzi di dimensione in pianta 11.75 x 3.90 m
- solaio di copertura del secondo piano primo di dimensioni 414 mq invece di 450 mq indicati in progetto
- solaio di copertura del secondo piano di dimensioni 310 mq invece dei 450 mq indicati in progetto
- catastalmente tali solai vengono indicati al sub 2 e "in corso di costruzione";

per quanto riguarda l'esterno si presentano le seguenti difformità:

- modifica dei prospetti rispetto a quelli indicati nella concessione n 202 del 04/12/2006;
- presenza di due vani tecnici di ridotte dimensioni non indicati nelle tavole della concessione edilizia ma indicati nelle tavole progettuali antincendio;

Le difformità sono sanabili mediante un accertamento di conformità (art 36 del DPR 380/2001 e succ.mod.) e il pagamento dei relativi oneri concessori;

Accertamento di conformità parcella professionista : 5000,00 euro

Oneri concessori per realizzazione di 80.00 x 10.10 = 808 mc - stimati in 2000,00 euro

Mancata comunicazione di opere interne 500,00 euro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dall'analisi del progetto reperito in comune, dal sopralluogo eseguito presso l'immobile relativamente la parte esterna ed interna e dalle caratteristiche costruttive si rileva:

Fondazioni: di tipo continua in calcestruzzo, e plinti;

Esposizione: Sud, Ovest, Nord, Est;

Altezza interna utile: 9.20 m;

Strutture verticali: travi prefabbricate e pilastri in cls, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo prefabbricato di spessore 25 cm;

Solai: in cls prefabbricati, lastre tipo predalle, pannelli controsoffitto;

Copertura: a padiglione con lastre prefabbricate cls;



Manto di copertura: a padiglione con lastre prefabbricate cls;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in blocchi di calcestruzzo prefabbricato di spessore 25 cm; tamponamenti interni in pannelli prefabbricati e pareti in muratura mattoni s 25

Pavimentazione interna: cemento di tipo industriale;

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in alluminio rosso; le porte interne sono in alluminio in discrete condizioni;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: è presente l'impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista, di tipo industriale con potenza massima 145 KW (con dichiarazione di rispondenza); quello idrico; quello fognario; l'illuminazione è garantita da plafoniere posizionate lungo tutte le pareti della zona uffici, servizi ecc; il boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria posto nel bagno; è presente inoltre un impianto di climatizzazione con due unità esterne per l'areazione nella zona "lavorazione prodotti"; gli impianti, sono in stato buono stato. E' presente un impianto antincendio con idranti, rilevatori fumo, rilevatori di calore, segnalatori per il quale è stato richiesto il parere di conformità antincendio e di cui non si conosce lo stato di funzionamento attuale.

All'esterno del fabbricato è presente uno spiazzo cementato di manovra e parcheggio, un marciapiede che passa attorno all'intero fabbricato, una recinzione lungo tutto il perimetro del lotto di diversa tipologia, con parte in muro in blocchetti, parte in muratura in cls e parte con rete metallica.

L'accesso dalla strada avviene attraverso un cancello scorrevole per i mezzi industriali e autoveicoli, e da un cancelletto per accedere direttamente alla zona "esposizione". Intorno al lotto è presente uno spiazzo in terra battuta con vegetazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoia

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Località Sa Stoia - Zona Industriale
09016 - Iglesias (CI)

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile appare libero e in buone condizioni. L'accesso è stato effettuato grazie al debitore il quale mantiene in uso l'ufficio per la custodia dell'intera documentazione relativa all'immobile. Sono presenti inoltre i macchinari per la lavorazione e le celle frigorifere per la conservazione dei prodotti, nonché tutti gli impianti necessari. Non appare comunque in corso nessuna attività industriale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Dalle informazioni ricercate e ottenute non si ha notizia di alcun patto gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni ricercate e ottenute non si ha notizia di alcuna servitù, censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoa
 Capannone industriale adibito al deposito e lavorazione dei prodotti ittici composto da: sala esposizione, uffici, zona carico - scarico, celle frigorifere, sala produzione e lavorazione, zona adibita a parcheggi e giardino circostante. L'immobile si trova nella via Sestante, in località sa Stoa nel comune di Iglesias all'interno della Zona Industriale definita "zona D2" nel vigente PRG.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 619, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 619, Sub. 2, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 504, Part. 619, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.021.209,00
 Il metodo di stima che è stato utilizzato ha avuto come obiettivo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si è proceduto alla stima utilizzando il criterio del valore di mercato assumendo come parametro di misura il metro quadrato di superficie coperta, e procedendo con una comparazione diretta rispetto al mercato degli immobili di prezzo noto e similari a quello in esame. Si procede analizzando le



transazioni relative alle agenzie immobiliari più accreditate della città di Iglesias, i valori indicati all'osservatorio immobiliare dei prezzi della camera di commercio e dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Inoltre si nota che nella stessa località sono presenti differenti immobili soggetti a procedura esecutiva. Il valore unitario medio di mercato oscilla tra i 400,00 €/mq e 500,00 €/mq; dalla dimensione del bene, dall'analisi delle transazioni immobiliari in corso, delle aste immobiliari, dalla situazione economica si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere 350,00 €/mq. Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista autorizzativo comunale e per quanto riguarda il censimento catastale si rendono necessarie le seguenti operazioni: 1) pratica edilizia per mancata comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 23/85: spese incarico professionale euro 500,00 + cassa previdenza + iva, sanzione euro 500,00 diritti di segreteria euro 25,63; 2) pratica catastale di variazione catasto fabbricati per modifica di opere interne: spese incarico professionale euro 500,00 + cassa previdenza + iva, diritti catastali euro 100,00; 3) dichiarazione di conformità dell'impianto termico euro 500,00 + iva; 4) dichiarazione di conformità dell'impianto idrico euro 500,00 + iva; 4) pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 spese professionali 5000 euro +cassa previdenza + iva, più gli oneri comunali pari a 2000,00 euro. Complessivamente le spese per prestazioni professionali, sanzioni e diritti di segreteria sono di euro 9625,53 euro esclusa cassa di previdenza professionale e iva di legge; tale somma verrà sottratta al valore del lotto al fine di ottenere il valore finale di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoa	2917,74 mq	350,00 €/mq	€ 1.021.209,00	100,00	€ 1.021.209,00
Valore di stima:					€ 1.021.209,00

Valore finale di stima: € 1.011.583,37

Il valore finale di stima è dato dal valore attribuito all'immobile pari a euro 1'021'209,00 al quale si sono sottratti euro 9625,63, spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica comprese di oneri esclusa previdenza e iva di legge quindi complessivamente il valore finale di stima è di euro 1'011'583,37.

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



Monserrato, li 09/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Paolo**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 ispezione ipotecaria - Iscrizione- atto giudiziario-RG 25975-RP 4765 (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 ispezione ipotecaria - nota iscrizione - atto giudiziario-RG 20648 RP 14538 (Aggiornamento al 19/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 ispezione ipotecaria -Trascrizione- atto notarile - RG 19376 RP 13043 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 ispezione ipotecaria - Trascrizione - compravendita - RP 11178 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 ispezione ipotecaria - Trascrizione -esproprio- RG 20149 RP 14064 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 ispezione ipotecaria - Trascrizione- esproprio- RG 20151 RP 14066 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 ispezione ipotecaria - Trascrizione - atto cessione - RG 13730 RP 10327 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14 ispezione ipotecaria -Trascrizione - cessione volontaria- RG 13735 RP 10332 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15 ispezione ipotecaria - elenco ispezioni (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16 ispezione ipotecaria - Trascrizione - cessione volontaria - RG 14390 RP 10832 (Aggiornamento al 14/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17 visura sez E F4 part 619 sub 1 (Aggiornamento al 05/10/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18 visura sez E F4 part 619 sub 2 (Aggiornamento al 05/10/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19 visura Planimetrica_catasto fabbricati F 4 part 619 sub 1 (Aggiornamento al 06/10/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20 elaborato planimetrico F 4 mapp 619 sub 1 sub 2 (Aggiornamento al 05/10/2016)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 21 Visura Planimetrica_catasto terreni F504 part 619 (Aggiornamento al 05/10/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22 Visura fg. 504 part. 619 di IGLESIAS terreni (Aggiornamento al 12/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23 Visura fg. 504 part. 498 di IGLESIAS terreni (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24 Visura fg. 504 part. 614 di IGLESIAS terreni attuale 619 (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25 Visura fg. 504 part. 615 di IGLESIAS terreni attuale 619 (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26 Visura fg. 504 part. 616 di IGLESIAS terreni attuale 619 (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27 Visura fg. 504 part. 617 di IGLESIAS terreni attuale 619 (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28 Visura fg. 504 part. 618 di IGLESIAS terreni attuale 619 (Aggiornamento al 13/12/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29 Tipo mappale F504 part619
- ✓ N° 1 Altri allegati - 30 Docfa sez E foglio 4 part 619 sub 1,2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 31 Concessione edilizia 119 del 27-05-2002 _rid COSTRUZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 32 Concessione edilizia 202 del 4-12-2006 MODIFICHE_rid
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33 Collaudo statico prat 626-03 del 2006_deposto genio civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34 Dichiarazione rispondenza impianto 2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35 Parere di conformità antincendio 21 06 2006_rid
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36 PRG_PPR_PAI_AEROFOTO F4 part 619 sub 1 sub 2_rid
- ✓ N° 1 Altri allegati - 37 PRG tavola_8 rid
- ✓ N° 1 Altri allegati - 38 NTA del PRG zona D2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 39 richiesta_di_accesso_agli_atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - 40 Verbale sopralluogo del 03 11 16
- ✓ N° 1 Altri allegati - 41 visura camerale alfa centauri srl
- ✓ N° 1 Altri allegati - 42 foto CTU 339_09
- ✓ N° 1 Altri allegati - 43 Tavola_3A concessione 202-2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - 44 Tavola_3B concessione 202-2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - 45 Tavola_4A concessione 202-2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - 46 Tavola_4B concessione 202-2006



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoia

Capannone industriale adibito al deposito e lavorazione dei prodotti ittici composto da: sala esposizione, uffici, zona carico - scarico, celle frigorifere, sala produzione e lavorazione, zona adibita a parcheggi e giardino circostante. L'immobile si trova nella via Sestante, in località sa Stoia nel comune di Iglesias all'interno della Zona Industriale definita "zona D2" nel vigente PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 619, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 619, Sub. 2, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 504, Part. 619, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in zona urbanistica denominata secondo il piano regolatore generale vigente detto PRG, approvato con decreto regionale dell'assessore degli enti locali, finanze e urbanistica della regione Autonoma Sardegna il 14/04/1980 N490/U) come - zona D; secondo l'articolo 11 delle norme tecniche di attuazione del PRG: Articolo 11. Le destinazioni d'uso. Zona D - di interesse industriale e artigianale: sottozona D1: mineraria; sottozona D2: industriale di "Sa Stoia"; sottozona D3: artigianale urbana; L'immobile oggetto del pignoramento ricade all'interno della sottozona D2 (industriale Sa Stuoia) per le quali l'art 21 delle NTA recita: Articolo 21. Sottozona D2: industriale di "Sa Stoia". Il P.R.G. definisce le aree per le industrie di trasformazione in località "Sa Stoia" attraverso il Piano degli Interventi predisposto dal Consorzio Industriale di interesse regionale di Iglesias, giusto il D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965. Qualunque intervento nella sotto zona deve far parte di un Piano Particolareggiato, da approvarsi nelle forme di legge, che definisca la normativa edificatoria, gli standard urbanistici e la viabilità, sulla base di un programma operativo articolato per fasi di attuazione. Il Piano Regolatore Generale, pur confermando i confini del decreto di cui al 1° comma, recepisce l'ambito interessato dal Piano tecnico - economico "Sa Stoia" e l'ampliamento verso Est, così come indicato nella cartografia. Eventuali ulteriori ampliamenti saranno condizionati ad una variante al P.R.G. previa dimostrazione del fabbisogno legato alla domanda di insediamenti industriali ed alle previsioni finanziarie dei programmi pluriennali regionali e comprensoriali. Le conseguenti destinazioni d'uso industriale saranno definite con l'atto di approvazione della variante medesima; altrimenti prevalgono le destinazioni d'uso agricolo e la normativa di cui all'articolo 25 delle presenti norme. Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Iglesias vengono inserite tra gli allegati alla presente relazione. .

Prezzo base d'asta: € 1.011.583,37



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 339/2009 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.011.583,37

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - Via del Sestante snc- località sa Stoia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 619, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 619, Sub. 2, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 504, Part. 619, Qualità ente urbano	Superficie	2917,74 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta da un fabbricato a destinazione industriale posto all'interno di un lotto più ampio completamente recintato. Il fabbricato è stato edificato nel 2006 con concessione edilizia del 2002 e risulta essere in buone condizioni generali. Non si sono rilevate particolari criticità. Le strutture, le opere murarie, gli impianti, gli infissi, i pavimenti e i placcaggi, gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato. Non si ritiene che il fabbricato necessiti attualmente di particolari lavorazioni di manutenzione se non quelle ordinarie. E' presente un impianto antincendio del quale non si conosce l'attuale stato di manutenzione.		
Descrizione:	Capannone industriale adibito al deposito e lavorazione dei prodotti ittici composto da: sala esposizione, uffici, zona carico - scarico, celle frigorifere, sala produzione e lavorazione, zona adibita a parcheggi e giardino circostante. L'immobile si trova nella via Sestante, in località sa Stoia nel comune di Iglesias all'interno della Zona Industriale definita "zona D2" nel vigente PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

