

**Studio Tecnico**  
**Dott. Ing. Doriana Atzeni**  
Via Castiglione n° 76  
09131 Cagliari  
Telefono 07041770  
Cellulare 3400963209  
[atzeni.doriana@tiscali.it](mailto:atzeni.doriana@tiscali.it)  
[doriana.atzeni@ingpec.eu](mailto:doriana.atzeni@ingpec.eu)

**RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N° 117/2021 DEL RUOLO GENERALE  
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

PENELOPE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV)  
(C.F. 04934510266)

Debitore:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Doriana Atzeni*



Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto di nomina C.T.U. per il procedimento R.Es. n° 117/2021, conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo in data 12/10/22, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 16/12/2022 e 16/01/2023 e di indagini relative all'immobile in oggetto effettuate con:

- esame della documentazione tecnica presente negli archivi del Comune di Iglesias ed inviata via pec e via email, previa richiesta di accesso ad atti amministrativi in data 27/10/22;
- colloqui intercorsi con il personale degli uffici tecnici comunali;
- accessi alla documentazione presente nelle banche dati catastali e nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
- misurazioni effettuate sull'immobile;
- esame della documentazione fornita dalla società che detiene l'immobile,

espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) **Provveda** - prima di tutto – ad 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 cpc (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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle 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 destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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 (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...);

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 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 semplici difformità;

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 DPR 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'articolo 40 L.47/85, è richiesto che le ragioni del 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 6°, della L. 28/02/1985 n°47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 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 per cento 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 dell'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 danaro; 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 per il 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 da 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 a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione de 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 per 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 due 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'articolo 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) **alleghi** 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) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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 e 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 a **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 dai 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.

### ***Quesito n. 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore***

La documentazione è stata inviata alla società esecutata via pec all'indirizzo [sgmsrls@legalmail.it](mailto:sgmsrls@legalmail.it) in data 02/12/2022 (con regolare avvenuta consegna), nonché tramite le raccomandate n°122569165846 e n°122569165858 (entrambe inviate il 01/12/2022 a due indirizzi diversi e rispettivamente una non ritirata per *destinatario irreperibile* e l'altra ritornata indietro per *compiuta giacenza*) e al suo legale rappresentante sig. \_\_\_\_\_ con la raccomandata n°122569165835 inviata il 01/12/2022 e non consegnata per *destinatario sconosciuto*. La nota informativa è stata consegnata via pec anche al legale della S.G.M. srls in data 15/12/2022.

### ***Quesito n. 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del cpc.***

E' stato depositato in data 27/05/2021 il certificato notarile del Dott. Marco Galletti notaio in Perugia che ha consentito l'elaborazione dell'elenco che segue di trascrizioni e iscrizioni relativo all'immobile in esame, per il quale la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta in data **10.05.2021**.



**Quesito n. 2b: *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento.***

Trascrizioni

- 10.05.2021: Trascrizione al reg.gen.14372 reg.part. 10758 di verbale di pignoramento del 01/04/2021 rep. 960/2021, a favore di “PENELOPE SPV s.r.l.” con sede in Conegliano (TV) contro [redacted] sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà dell’immobile distinto al Catasto Fabbricati in Comune di Iglesias alla sezione F foglio 1 mappale 69
- 03.08.2015: Trascrizione in Cagliari al n. 16623 di formalità dell'atto di compravendita del 14/07/2015 del notaio Dott. Lamberto Corda notaio in Cagliari rep. 30636/16933 a favore di [redacted] con sede in [redacted] della quota di piena proprietà pari all’intero degli immobili in Comune di Iglesias distinti al catasto fabbricati alla sezione F foglio 1 mappali 253 e 254, contro [redacted]
- 11.02.2015: Trascrizione al n. 3722 di verbale di pignoramento immobiliare del 23/12/2014 rep. 8139/2014, a favore di [redacted] con sede in Cagliari contro [redacted] con sede in [redacted] sulla quota pari all’intero della piena proprietà dell’immobile (s’intende quello distinto al Catasto Fabbricati in Comune di Iglesias alla sezione F foglio 1 mappale 69).  
N.B.: *La relativa procedura esecutiva immobiliare n°68/2015 è stata dichiarata estinta dal G.E. dott.ssa Cocco in data 25/09/2015, ma alla data dell’ispezione del 21/03/2023 non risulta ancora cancellata (vedi allegato n° 2).*
- 04.08.2006: Trascrizione in Cagliari al n. 22484 di formalità del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cagliari in data 10/07/2006 con rep. 762, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] con sede a [redacted] per l’intera proprietà dell’immobile (s’intende quello distinto al Catasto Fabbricati in Comune di Iglesias alla sezione F foglio 1 mappale 69).
- 15.07.2003: Trascrizione in Cagliari al n. 20080 di formalità dell'atto di compravendita del 03/07/2003 del notaio Dott. Carlo Maria De Magistris notaio in Cagliari rep. 100699/19771 a favore di [redacted] con sede a [redacted] della quota di piena proprietà pari all’intero dell’immobile (s’intende quello in Comune di Iglesias distinto al catasto fabbricati alla sezione F foglio 1 mappale 69), contro [redacted] con sede in Napoli



- 13.07.1991: Trascrizione in Cagliari al n. 11687 di formalità dell'atto di compravendita del 12/07/1991 del notaio Dott. Enrico Parenti notaio in Roma rep. 27762 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Napoli della piena proprietà pari all'intero dell'immobile (s'intende il lotto di terreno distinto al catasto terreni alla sezione F foglio 1 mappali 69 (ex 12/m), 70 (ex 12/n) e 27 (ex 27/a) nel quale erano in corso i lavori di costruzione del fabbricato industriale).

#### Iscrizioni

- 24.02/2015: Iscrizione al n. 505 di ipoteca legale del 19/02/2015 rep. 1902/2515 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_ ' con sede in \_\_\_\_\_ per euro 2.730.745,86 di cui capitale euro 1.365.372,93
- 04.08.2006: Iscrizione di ipoteca volontaria al n. 5883 a garanzia di mutuo fondiario ad atto del notaio Dott. Maurizio Corona con sede in Cagliari rep. 9013/5578 del 10/07/2006, mutuo della durata di 10 anni per l'importo complessivo di euro 450.000,00, di cui euro 300.000,00 per capitale, a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano contro \_\_\_\_\_ ' con sede in \_\_\_\_\_, sul fabbricato censito al Catasto Fabbricati in Comune di Iglesias sez. F foglio 1 mappale 69 località "Sa Stoia"

In base al suddetto elenco, si conferma la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (2021-2001).

#### **Quesito n. 2c: *Acquisizione di mappe censuarie e di certificati di destinazione urbanistica***

Per l'identificazione del cespite sono allegati la planimetria catastale (ultima) depositata il 03/06/2019 con prot. CA0067964 e le visure catastali storiche dell'immobile datate 05/12/2022 (vedi allegato n°1). Lo stralcio di mappa del catasto terreni è allegato alla relazione notarile già agli atti.

#### **Quesito n. 2d: *Atto di provenienza ultraventennale***

Il certificato notarile depositato agli atti è relativo all'intero ventennio antecedente il verbale di pignoramento (2021-2001). Non sono da segnalare acquisti mortis causa non trascritti.

Si riportano in sintesi in ordine cronologico gli atti di compravendita relativi all'immobile in esame:



- 18/05/1981: Atto di compravendita del Dott. Vittorio Giua Marassi notaio in Iglesias rep.14155 racc. 2125 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ della piena proprietà del terreno distinto in Comune di Iglesias al catasto terreni alla sezione F foglio 1 mappale 27/a e contro \_\_\_\_\_ della piena proprietà del terreno distinto in Comune di Iglesias al catasto terreni alla sezione F foglio 1 mappali 12/m-12/n (vedi allegato n°2)
- 16/03/1988: Atto di compravendita del Dott. Giovanni Giagheddu notaio in Cagliari rep.287166 racc. 23634 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ della piena proprietà dei terreni distinti in Comune di Iglesias al catasto terreni alla sezione F foglio 1 mappali 12/m-12/n-27/a (vedi allegato n°2)
- 12/07/1991: Atto di compravendita del notaio Dott. Enrico Parenti notaio in Roma rep. 27762 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Napoli contro \_\_\_\_\_ della piena proprietà pari all'intero del lotto di terreno distinto al catasto terreni alla sezione F foglio 1 mappali 69 (ex 12/m), 70 (ex 12/n) e 27 (ex 27/a) nel quale erano in corso i lavori di costruzione del fabbricato industriale (vedi allegato n°2)
- 03/07/2003: Atto di compravendita del Dott. Carlo Maria De Magistris notaio in Cagliari rep. 100699/19771 a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Cagliari contro \_\_\_\_\_ con sede in Napoli della quota di piena proprietà pari all'intero dell'immobile distinto al catasto fabbricati alla sezione F foglio 1 mappale 69 (vedi allegato n°2)
- 10/07/2006: Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cagliari rep. 762, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Iglesias contro \_\_\_\_\_ con sede a Cagliari per l'intera proprietà dell'immobile distinto al catasto fabbricati alla sezione F foglio 1 mappale 69 (vedi allegato n°2)
- 14/07/2015: Atto di compravendita del Dott. Lamberto Corda notaio in Cagliari rep. 30636/16933 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Iglesias della quota di piena proprietà pari all'intero degli immobili in Comune di Iglesias distinti al catasto fabbricati alla sezione F foglio 1 mappali 253 e 254 (già in atti).

**Quesito n. 2e: *Certificato di stato civile dell'esecutato***

Non interessa



### **Quesito n. 3: Descrizione dell'immobile pignorato**

#### *a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile*

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Iglesias** località **“Sa Stoia”** ed è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione **industriale**, che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) circondato da un'ampia area esterna cortilizia.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato attualmente nel vigente Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.) come appartenente alla **zona omogenea D d'interesse industriale e artigianale - sottozona D2 industriale di “Sa Stoia”**. Secondo quanto indicato dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G., qualunque intervento nella sottozona D2 deve essere realizzato seguendo le prescrizioni del Piano Particolareggiato dell'ex Zona Industriale d'interesse Regionale (di seguito Z.I.R.).

Essendo l'immobile ubicato in zona industriale, posta nella periferia urbana in prossimità dell'agro e distante dal centro urbano, non sono presenti a distanza anche pedonale infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, banche, scuole, ecc...) e servizi di vicinato (negozi, supermercati, ecc...). L'immobile è comunque facilmente raggiungibile con mezzi propri essendo ubicato in un lotto di terreno ad angolo tra due strade pubbliche (Strada Provinciale 86 per Villamassargia e via del Centauro), non distante dal raccordo con la Strada Statale 130 (vedi allegato n°3).

#### *b) Dati catastali, superfici e confini*

L'oggetto del pignoramento consiste in un capannone censito al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Iglesias alla sezione F del foglio 1 mappale 253 subalterno 1** ed i dati catastali, rilevabili dalla visura effettuata in data 05/12/2022, sono di seguito riportati (vedi allegato n°1):

**categoria: D/7; zona censuaria: 2; rendita: Euro 16.333,70; indirizzo: regione Sa Stoia snc piano T-1.**

Dalla documentazione tecnica reperita presso gli uffici comunali e da misurazioni eseguite a campione sul posto (vedi allegato n°4), si può affermare che:

- la *superficie utile interna del deposito/magazzino principale al piano terra* è pari a **mq 1639,52**;
- la *superficie utile interna di tutti gli altri locali al piano terra* è pari a circa **mq 274,74**;
- la *superficie utile interna dei locali al piano primo* è pari a **mq 249,74**;
- la *superficie dell'area esterna al fabbricato* è pari a circa **mq 3668,90**;
- la *superficie catastale nominale del lotto di terreno* è pari a **mq 5626**.



L'immobile, oggetto della presente perizia, confina, in senso orario, con la particella 68, con la particella 214, in minima parte con la particella 205 e con le particelle 258-259-261-257-255.

*c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura*

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n°1, n°4 e n°6).

Da un ampio cancello scorrevole con comando a distanza al numero civico 11 della Strada Provinciale 86 per Villamassargia, indicata sulla targhetta dei numeri civici come "S.S. Zona Industriale", si accede ad un ampio lotto di terreno nel quale è ubicato, ben distanziato da tutto il perimetro del lotto, il fabbricato in esame con superficie di sedime di forma rettangolare. L'area esterna, in parte asfaltata, in parte coperta con della ghiaia ed in parte senza alcuna pavimentazione essendo destinata ad aree da sistemare a verde, è utilizzata come spazio di manovra e sosta per i mezzi di trasporto, in parte come zona di deposito esterna per elementi di supporto dello stoccaggio delle merci ed in parte è attualmente inutilizzata ed incolta.

Il lotto di terreno è interamente recintato. Infatti, lungo quasi tutto il perimetro è stato realizzato un muro di cemento armato di altezza variabile sormontato da ringhiera metallica, ad esclusione del confine laterale perpendicolare alla via del Centauro, che è recintato con un muro di blocchetti in calcestruzzo alto circa 50 cm, sormontato da rete metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel muretto. Nel lato di confine prospiciente la via del Centauro vi è un'interruzione della recinzione in cemento armato finalizzata alla predisposizione della posa di un ulteriore cancello d'ingresso, previa realizzazione di uno scivolo d'ingresso interno che permetterebbe di superare il dislivello tra la quota interna del terreno e quella del marciapiede esterno. Tale soluzione di continuità è attualmente sbarrata con un elemento piano metallico.

L'edificio presenta un marciapiedi largo circa 1,47 metri solo nel lato prospiciente la S.P. 86, mentre nel lato parallelo e posteriore il marciapiedi è stato realizzato solo per un breve tratto (dallo spigolo, dove è stata posizionata la riserva idrica antincendio, fino alla scaletta esterna utilizzabile per l'ispezione della copertura) ed è largo circa 2,20 metri.

Dall'ampia area cortilizia si può accedere ad un ampio locale (sia in termini di superficie che di altezza interna) di pianta rettangolare, utilizzato come deposito/magazzino merci tramite quattro grandi portoni scorrevoli in metallo coibentato, movimentabili manualmente (di cui viene utilizzato prevalentemente quello più vicino all'ingresso al n° 11 della S.P. 86). Tale ampio locale è finestrato per i suoi tre lati prospettanti sull'esterno con ampie vetrate poste nella parte superiore delle pareti che lo delimitano.



Lungo il quarto lato, l'unico su due livelli, sono stati realizzati i locali di servizio e supporto al deposito/magazzino principale. Tali locali hanno una distribuzione simmetrica rispetto all'asse di mezzeria del quarto lato stesso. Più specificatamente, a partire dal portone d'ingresso al capannone, che si è detto essere quello più utilizzato, si trovano uno di seguito all'altro e con accesso diretto dal deposito/magazzino principale: un magazzino anche con uscita diretta verso l'esterno, il disimpegno del primo vano scala aerato con uscita di sicurezza diretta all'esterno, un locale oggi in uso come "ufficio d'appoggio", un antibagno con attiguo locale bagno dotato di docce e wc, e, a seguire in maniera speculare, un secondo antibagno con attiguo locale bagno dotato di docce e wc, il disimpegno del secondo vano scala aerato con uscita di sicurezza diretta all'esterno, un locale oggi ad uso "sala ristoro" ed infine un secondo magazzino, che, a differenza di quello specularmente opposto, ha accesso unicamente dall'esterno tramite un portone grigliato che ne garantisce l'aerazione costante e con soglia d'ingresso rialzata per il contenimento di eventuali sversamenti di prodotti in esso stoccati.

Dai due vani scala si accede al primo piano, anch'esso avente una distribuzione simmetrica. Dalla prima scala si accede da una parte ad un archivio e dall'altra ad corridoio sul quale si affacciano un bagno e due archivi, di cui il secondo è centrale rispetto alla distribuzione planimetrica del piano e dal quale infatti si può raggiungere la seconda metà del piano che si ripete simmetricamente. Dai due corridoi di disimpegno (la cui comunicazione diretta è interrotta dall'archivio centrale) è possibile osservare dall'alto, attraverso delle finestre ad ante scorrevoli, il deposito/magazzino principale al piano terra, avendo quest'ultimo altezza interna pari alla somma delle altezze dei locali minori al piano terra e al piano primo posti sul quarto lato del fabbricato.

La distribuzione interna del fabbricato è improntata quindi a grande semplicità e simmetria.

L'immobile ha struttura portante realizzata con pilastri e travi prefabbricati in cemento armato precompresso; i solai intermedi (tra i locali di superficie minore al piano terra e quelli al primo piano) sono in lastroni di cemento armato prefabbricato, come pure le pareti esterne. La copertura è invece realizzata in lastre ricurve (gusci) in calcestruzzo appoggiate sulle travi in c.a. precompresso, con alcuni elementi trasparenti in materiale tipo onduline che fanno filtrare la luce dall'alto.

Le partizioni interne sono realizzate al piano terra in minima parte con lastre prefabbricate di cemento e per il resto sia a piano terra che al piano primo in murature di laterizio.



Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate sul paramento esterno, mentre quello interno è semplicemente tinteggiato. I pilastri sono rivestiti con intonaco a grana grossa per aumentarne la resistenza al fuoco.

A piano terra, ad eccezione dei due magazzini alle estremità laterali, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. I due antibagni/spogliatoi sono placcati con piastrelle in gres ceramico per un'altezza dal pavimento pari a 1,80 metri per la porzione di parete su cui sono posizionati tre lavandini rettangolari, mentre i due bagni sono piastrellati per la stessa altezza in tutte le pareti. Ogni bagno ha due cabine doccia e due wc e ha aerazione diretta grazie ad un vasistas.

Il deposito/magazzino merci è pavimentato con un battuto di cemento liscio, mentre tutti gli altri locali sono pavimentati con mattonelle in gres.

Al piano primo tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. I due bagni, piastrellati per le quattro pareti fino ad un'altezza di 1,80 metri dal pavimento, sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'intero piano primo è pavimentato con mattonelle in gres e dotato di battiscopa non ceramico.

Tutto il piano primo, ad eccezione dei soffitti dei vani scala, ed i locali "ufficio d'appoggio" e "sala ristoro" al piano terra sono controsoffittati con elementi amovibili quadrati e struttura metallica sospesa e nascosta. I soffitti dei due vani scala invece sono controsoffittati con lastroni di cemento.

Le due scale (gradini e pianerottoli) hanno struttura prefabbricata in ferro.

Le finestre sono tutte in alluminio anodizzato color argento con vetri semplici, tutte senza avvolgibili o portelloni ma dotati di grate in ferro. Alcuni locali, come gli archivi al piano superiore, hanno delle tendine interne alla veneziana in plastica per l'ombreggiamento. I davanzali delle finestre sono in marmo.

Le porte interne al piano terra sono tutte in alluminio con parte inferiore pannellata cieca e parte superiore vetrata, ad eccezione delle porte antincendio dei vani scala (sia quella interna nel deposito/magazzino che quella d'uscita all'esterno) che fungono da uscite di sicurezza e che sono dotate di maniglione antipanico. Le porte interne al piano primo sono invece in legno tamburato, ad eccezione delle porte che si aprono verso i due vani scala che sono porte antincendio dotate di maniglione antipanico.

Tutti i bagni sono dotati di impianto idrico-fognario, ma attualmente solo un bagno al piano terra ed uno al piano primo sono utilizzati. L'acqua calda sanitaria viene prodotta per entrambi in bagni in uso con uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno funzionante al



piano terra, dove è stata anche sistemata una riserva idrica con impianto di trattamento di sanificazione anti-legionella dell'acqua.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione, in alcuni locali (al piano terra: bagno funzionante, “ufficio d'appoggio” e “sala ristoro”; al piano primo: bagno funzionante e tutti i vani archivio) sono state installate pompe di calore (split) reversibili (caldo/freddo) del tipo aria-aria. Tutti gli altri locali, non essendoci alcuna necessità, sono privi di impianto di riscaldamento/climatizzazione.

Il fabbricato è dotato di impianto rilevazione fumi, di impianto d'allarme antincendio, di impianto di spegnimento a naspi (con vasca di accumulo e locale pompe ubicati esternamente fuori terra a ridosso del fabbricato), di estintori e di segnaletica di sicurezza, secondo le prescrizioni di legge relative all'attività della società conduttrice, e di sistema anti-intrusione.

Si precisa che gli impianti citati al capoverso precedente, oltre a quelli per il trattamento di sanificazione anti-legionella dell'acqua, a tutte le pompe di calore, e a quello di automazione del cancello, sono stati installati a spese della società detentrica dell'immobile, come comunicatomi via email.

Nel tratto di recinzione esterna prospiciente la via del Centauro sono ubicati i vani tecnici della fornitura elettrica, mentre al piano terra all'interno del magazzino/deposito merci sono installati i quadri elettrici e le centraline di controllo.

Nel complesso l'immobile si trova in **discreto stato di conservazione** e non si sono rilevati a vista problemi di infiltrazione e condensa (muffa) o problematiche fessurative o strutturali, a meno di qualche problematica di umidità di risalita dal basso in alcuni ambienti di servizio al piano terra.

#### ***Quesito n. 4: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento***

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n° 3, considerato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

*“... complesso industriale ubicato Comune di Iglesias, in regione “Sa Stoa”, della superficie complessiva di circa 5626 metri quadri, composto da un fabbricato industriale avente una superficie coperta di circa 1680 metri quadri con adiacente palazzina adibita a uffici e servizi, su due piani, aventi ciascun piano una superficie coperta di circa 300 mq. Il complesso industriale della quale costituisce pertinenza esclusiva l'area scoperta di circa 3646 metri quadri, è completo di viabilità, sistemazione a verde, recinzione e impianti generali e confina*



con strada statale consortile, strada interna consortile e proprietà “Cardnet SpA”. Detto immobile è censito nel catasto dei fabbricati del predetto Comune alla sezione urbana F, foglio 1 particella 69, località “Sa Stoa”, piano T-1, categoria D/7, zona censuaria 2”,

si può concludere che i suddetti dati, pur non corrispondendo del tutto a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile. Infatti:

- il numero del mappale è stato variato, poiché non è più il 69, ma il 253;
- è stato introdotto un numero di subalterno, specificatamente il subalterno 1.

Le variazioni dei dati catastali dell’immobile in esame in ordine cronologico sono state le seguenti:

- 1) 19/07/1993 (in atti dal 2001): introduzione al Catasto Fabbricati del fabbricato in Comune di Iglesias sezione F foglio 1 mappale 69;
- 2) 08/06/2015: divisione del fabbricato in due unità immobiliari censite in Comune di Iglesias sezione F foglio 1 mappali 253 e 254;
- c) 26/04/2016: fusione delle due unità in un unico immobile alla sezione F foglio 1 mappale 253;
- d) 30/05/2019 (in atti dal 03/06/2019): variazione per ampliamento (s’intende catastale non edilizio) e diversa distribuzione degli spazi interni dell’immobile censito in Comune di Iglesias sezione F foglio 1 mappale 253 sub 1.

#### ***Quesito n. 5: Aggiornamento planimetria catastale***

E’ stata rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l’ultima planimetria catastale depositata in data 03/06/2019, a meno della destinazione d’uso di due locali al piano terra attualmente utilizzati come “sala ristoro” ed “ufficio d’appoggio” invece di “magazzini” come riportato nella planimetria catastale.

Non occorre quindi procedere alla presentazione della variazione catastale dell’immobile.

#### ***Quesito n. 6: Utilizzazione dell’immobile prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni comunali***

L’immobile oggetto del pignoramento, come già detto nella risposta al quesito n° 3, sorge in un lotto di terreno ricadente in **zona urbanistica D2**, facente parte dell’ex Zona Industriale di Interesse Regionale (Z.I.R.), oggi Zona Industriale Comunale, e oggetto di un maggior Piano Particolareggiato per la località “Sa Stoa”.

I progetti, rintracciati con accesso ad atti amministrativi negli archivi del Comune di Iglesias, sono quelli relativi a:



- concessione edilizia n°209 del 31/12/1979 rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ per la costruzione di un capannone per la lavorazione di carpenteria metallica e locali accessori, casa custode e recinzione;

- concessione edilizia n°204 del 19/06/1986 rilasciata ai signori \_\_\_\_\_ , per la realizzazione di un capannone a destinazione industriale;

- concessione edilizia n°98 del 23/07/1988 rilasciata alla \_\_\_\_\_ per le modifiche ad un capannone industriale e servizi accessori senza variazione di superficie coperta e volume.

Non risultano rilasciati ulteriori provvedimenti autorizzativi né presentati ulteriori richieste per autorizzazioni edilizie anche in condono.

Pertanto, **l'utilizzazione** attuale dell'immobile in esame (deposito/magazzino e archivi) è **comunque conforme** a quella prevista negli strumenti urbanistici (industriale), ma rispetto alla documentazione tecnica allegata all'ultimo provvedimento autorizzativo (Conc. Ed. n° 98/1988) **sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie** (vedi allegato n°4):

### **1) Piano terra**

- a) variazioni nella distribuzione interna nei locali adibiti a bagni rispetto alla tavola di progetto;
- b) è stata murata la porta d'ingresso interna dall'ampio magazzino/deposito merci al magazzino minore a cui si accede attualmente solo dall'esterno con un portellone scorrevole grigliato, contrariamente alla tavola di progetto nella quale tale porta di comunicazione è riportata;
- c) per giusti motivi di sicurezza antincendio, i vani scala sono stati separati con una porta antincendio dotata di maniglione di sicurezza dai rispettivi disimpegni d'uscita al piano terra, ma tale separazione tra disimpegno e vano scala differisce da quanto indicato nella tavola di progetto, in cui invece è riportato un varco aperto nel muro di separazione;

### **2) Prospetti**

- d) le aperture esterne (vetrate, finestre e porte) hanno dimensioni diverse rispetto a quelle di progetto; inoltre, sopra alcune finestre del piano primo sono state montate delle tettoie esterne di protezione dell'infisso dalla pioggia e/o dal sole.

### **3) Distanze del fabbricato dai confini**

- e) le distanze del fabbricato dal confine laterale posteriore (perpendicolare a via del Centauro) e dal confine su via del Centauro risultano rispettivamente pari a 8,00 e 18,00 metri come da tavola n° 1 di progetto (vedi allegato n° 4); invece, la distanza del fabbricato dal confine con la S.P. 86 è pari a 19,50 metri ed è diversa dalla distanza pari a 18,80 metri indicata in progetto, quotata lungo il prolungamento del lato del fabbricato in cui è ubicato il portone d'ingresso più utilizzato (misura rilevata - 19,50 metri - fuori tolleranza). Inoltre la misurazione pari a 19,50



metri si mantiene pressoché costante lungo tutto il confine sulla S.P. 86: da questo possiamo dedurre che questo confine è pressoché parallelo al fabbricato, diversamente da quanto si evince dalla planimetria generale di progetto dove tale distanza ha un valore massimo di 18,80 metri e poi va a diminuire verso l'incrocio con la via del Centauro. La disposizione pressoché parallela tra il fabbricato ed il confine del lotto su via del Centauro è riscontrabile anche dalla planimetria catastale (vedi allegato n° 1) e dalla foto satellitare (vedi allegato n° 3). Di conseguenza, la conformazione reale del lotto di terreno è diversa da quella progettuale e la sua area molto probabilmente è maggiore di quella nominale catastale. Occorrerebbe effettuare un rilievo topografico per valutarne la reale consistenza.

Si rientra invece nella tolleranza massima del 2% nelle dimensioni dell'area di sedime del fabbricato (39,65m x 49,70m, contro 39,60m x 49,72m in progetto), delle sue altezze interne (altezza del deposito/magazzino principale rilevata sotto le travi pari a 7,48 m, contro 7,50 m in progetto; altezze interne dei locali accessori a piano terra pari a 2,97/3,00 m, contro 3,00 m in progetto; altezza interna al controsoffitto dei locali al piano primo pari a 3,00 come da progetto) e quindi anche la volumetria del fabbricato rientra nel range della tolleranza ammessa.

Viste le misurazioni effettuate a campione anche all'interno, si può concludere che il fabbricato sia stato realizzato come da progetto di cui alla concessione edilizia n° 98/1988, a meno di quanto esplicitato nei punti da a) a e) precedenti.

**Le difformità edilizie riscontrate non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria** in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 e in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, perché le ragioni di credito (mutuo contratto in data 10/07/2006) risalgono ad una data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n° 326 del 24.11.2003), nonostante sia molto plausibile che le difformità presenti, in particolare quelle relative ai prospetti, siano state realizzate ab origine, quindi prima del 31/03/2003.

**Tuttavia, in base all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e alla L.R. n° 23 del 25/10/1985 e s.m.i. è possibile presentare una richiesta di sanatoria per mancata C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori con asseverazione) di opere di manutenzione straordinaria (variazione delle dimensioni degli infissi esterni, realizzazione di tettoie esterne e variazione di alcune partizioni interne anche funzionali alla sicurezza ed alla prevenzione incendi) con relativo progetto, finalizzata essenzialmente a sanare lo stato attuale dell'immobile.**

Per procedere alla sanatoria dell'immobile che è potenzialmente fattibile in base ai criteri sopra esposti, sentiti per quanto di competenza gli uffici tecnici comunali, si ritiene che:



- il costo di sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc... si stima pari a **€. 650,00**;
- i compensi tecnici professionali per la pratica edilizia sono stimati a corpo in **€. 2.200,00** escluse previdenziale cassa ed IVA di legge.

Risulta dagli atti in possesso che il Comune di Iglesias abbia rilasciato per il fabbricato il **certificato di agibilità del 14/10/1993**, che tuttavia non è stato rinvenuto in archivio comunale, benché richiesto nell'istanza di accesso ad atti amministrativi presentata. Tale documento è stato comunque cortesemente fornito dalla società detentrica l'immobile che ne era in possesso (vedi allegato n°5).

Non risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di agibilità in autocertificazione successiva alla prima sopra indicata.

#### ***Quesito n. 7: Vendita in più lotti***

L'immobile oggetto del pignoramento è catastalmente un'unica unità immobiliare, anche se è stato realizzato dal punto di vista puramente edile (murario) in maniera da poter essere diviso in due parti uguali e simmetriche (tanto è vero che esso era stato frazionato catastalmente, quantomeno sulla carta, tra il 08/06/2015 e il 26/04/2016), con la costruzione di un setto murario divisorio al piano terra che divida in due parti uguali il deposito/magazzino e un altro al piano primo che divida l'archivio centrale. Si potrebbero valutare altre ipotesi di divisione al fine di realizzare due o più unità, ma, in ogni caso, qualunque sia l'ipotesi di divisione, si dovrà verificare la divisibilità anche di tutti gli impianti esistenti, che, per quanto riscontrato, non sono stati progettati secondo quest'ottica di previsione. Di conseguenza, il loro adeguamento ad una nuova distribuzione interna potrebbe comportare notevoli costi.

#### ***Quesito n. 8: Quote di proprietà dell'immobile***

L'immobile è pignorato per l'intero (1/1) ed è di proprietà della società \_\_\_\_\_, con sede legale in ( \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_, codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Cagliari al n° \_\_\_\_\_), con amministratore unico e rappresentante legale sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_].

#### ***Quesito n. 9: Possesso dell'immobile***

L'immobile è detenuto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.



al numero \_\_\_\_\_, per il quale la società conduttrice deve pagare alla \_\_\_\_\_ un canone di locazione annuo di €. 54.000,00 oltre I.V.A. di legge (corrispondente ad un canone mensile di €. 4.500,00 oltre I.V.A.) per **otto anni a decorrere dal 1 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2027** (vedi allegato n°7). Dalla lettura del contratto (art.2) si evince che il contratto, salvo disdetta scritta, s'intenderà tacitamente rinnovato di otto anni in otto anni e che la parte locatrice ha rinunciato alla facoltà di diniego del rinnovo della prima scadenza (31/12/2027); dunque, la data del **31/12/2034** è l'ultima utile per la parte locatrice per comunicare l'eventuale disdetta del contratto (comunicazione da inviarsi almeno 12 mesi prima della data della scadenza) al termine del secondo intervallo di otto anni (01/01/2028 – 31/12/2035).

La società, interpellata via email, dichiara di essere in regola con i pagamenti, come risulta anche dalla relazione sullo stato occupazionale del 15/03/2023 del custode giudiziario.

Il suddetto contratto risulta essere un contratto di rinnovo di locazione, in quanto il fabbricato in esame era già stato concesso in locazione alla medesima società con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_ in data 04/12/2015 al numero \_\_\_\_\_ serie 3T.

Il canone concordato nel contratto di rinnovo del 2019 è assoggettabile alle variazioni in aumento pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo rilevati dall'ISTAT e, secondo quanto comunicato dalla rappresentante della società conduttrice, è stato richiesto dalla società locatrice l'adeguamento in aumento del canone locatizio a partire dal mese di marzo 2022. Pertanto, il nuovo importo di canone mensile è pari a €. 4.665,37 (vedi allegato n°7).

Per quanto riguarda la congruità del canone, si rileva dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre del 2022 (ultimo dato disponibile) che, per i capannoni industriali in condizioni normali ubicati nella fascia/zona "suburbana/industriale Sa Stoia" nel Comune di Iglesias, i valori di locazione mensile a metro quadrato oscillino tra 1,80 €/mq e 2,30 €/mq.

Pertanto (vedi calcolo della *superficie commerciale* nella risposta al successivo quesito n°13), si ottiene:

$$2.553,40 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = 4.596,12 \text{ €}$$

$$2.553,40 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} = 5.872,82 \text{ €}$$

Quindi il canone, considerati la data di realizzazione del fabbricato (fine anni '80) e l'uso attuale come magazzino/deposito, si ritiene congruo ed in linea con le valutazioni dell'O.M.I.



ricadendo all'interno del range. Non si ritiene che l'immobile possa subire un deprezzamento del suo valore in caso di vendita con locazione in corso.

***Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge***

Non interessa

***Quesito n. 11: Esistenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità***

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

***Quesito n. 12: Esistenza di gravami***

Il diritto della società esecutata sul bene in esame è di piena e perfetta proprietà, non derivata da affrancazione di alcun peso, poiché il terreno su cui sorge l'immobile non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

***Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile***

***a) Considerazioni e criterio di stima***

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie depositate presso il Comune di Iglesias e l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari (Catasto), di misurazioni a campione e di quanto precedentemente esposto, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile e si sono accertate le quotazioni medie documentate dalla banca dati



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo, al fine di stimare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame.

*b) Consistenza e valutazione del valore commerciale dell'immobile*

In base alle tavole del progetto di cui alla Concessione Edilizia n°98 del 23/07/1988 (che si prendono in considerazione per i motivi esposti in risposta al quesito n° 6), ho computato la seguente **consistenza dell'immobile**:

Tutti i vani al piano terra	1957,10 mq	(superficie coperta lorda)
Tutti i vani al piano primo	300,00 mq	(superficie coperta lorda)
Area cortilizia*	3668,90 mq*	(superficie utile non residenziale)

(\*) ottenuto dalla superficie nominale del lotto di terreno, pari a 5626 mq, da cui è stata sottratta la superficie di sedime del fabbricato pari a 1957,10 mq (esclusi vascone antincendio e attiguo locale pompe).

Ai fini dell'ottenimento della cosiddetta "**superficie commerciale**" dell'immobile si utilizzeranno i seguenti coefficienti di ragguaglio, operando per similitudine sulla base dell'Allegato C al D.P.R. 138/1998 ("Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)", considerando l'immobile in esame appartenente al gruppo T, che comprende immobili a destinazione terziaria, quindi anche magazzini, locali deposito, laboratori artigianali, uffici, ecc...):

a) locali aventi funzione principale e locali accessori a servizio diretto di quelli principali	1,00
b) area scoperta di pertinenza esclusiva fino al limite della superficie di cui al punto a)	0,10
c) area scoperta di pertinenza esclusiva per superficie eccedente il limite precedente	0,05 **

(\*\*) Considerata l'ampia superficie esterna nominale a disposizione (3669,00 mq), si è deciso di introdurre questo limite.

Quindi, si è ottenuta la seguente superficie commerciale:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 1957,10 \text{ mq} \times 1,00 + 300,00 \text{ mq} \times 1,00 + (1957,10+300,00) \text{ mq} \times \\ &\times 0,10 + (3668,90-1957,10-300,00) \text{ mq} \times 0,05 = \\ &= [(1957,10+300) \times 1,00 + 2257,10 \times 0,10 + 1411,80 \times 0,05] \text{ mq} = \\ &= (2257,10 + 225,71 + 70,59) \text{ mq} = \mathbf{2553,40 \text{ mq}}. \end{aligned}$$



Inoltre, effettuate le opportune indagini, si è rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre del 2022 (ultimo dato disponibile) per i capannoni industriali in stato conservativo normale, ubicati nella "zona suburbana/industriale Sa Stoa" del Comune di Iglesias, il valore di mercato unitario oscilla tra 350,00 €/mq e 450 €/mq (valore medio 400 €/mq), mentre dalle agenzie immobiliari locali intervistate è emerso che, per lo stesso segmento di mercato costituito da capannoni industriali ed uffici in buono stato, i valori di mercato unitari rilevati oscillino tra 250 € e 700 € al metro quadrato (che corrispondono mediamente 475,00 €/mq circa).

In sintesi, sulla base delle indagini fatte, posso affermare che **il valore di mercato unitario** da applicare all'immobile in esame sia mediamente pari a **430,00 €/mq**, che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione/manutenzione discreto, area cortilizia carrabile, esclusione degli impianti asportabili installati dalla società detentrica).

Dunque avremo:

$(2553,40 \text{ mq} \times 430,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 1.097.962,00,$

a cui si devono detrarre i costi già quantificati in risposta al quesito n° 6 per la pratica edilizia di sanatoria delle varianti interne e dei prospetti da presentare per eliminare le difformità edilizie (€.650,00+€.2.200,00):

**Valore di mercato = €.**  $(1.097.962,00 - 650,00 - 2.200,00) = \text{€} . 1.095.112,00$  arrotondabile a **€.1.095.000,00 (unmilione novantacinquemila/00).**

Riassumendo,

***il valore di mercato del fabbricato e relativo lotto di terreno ubicato in Comune di Iglesias località "Sa Stoa", distinto alla sezione F foglio 1 mappale 253 subalterno 1 (già mappale 69), per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, sarà pari a €.1.095.000,00 (unmilione novantacinquemila/00).***

#### ***Quesito n. 14: Spese fisse di gestione o di manutenzione***

L'immobile in esame faceva parte dell'ex Consorzio della Zona Industriale d'interesse Regionale (Z.I.R.), al quale la \_\_\_\_\_ versava le spese relative ai consumi idrici.

Dal 2020 il Consorzio è stato assorbito dal Comune di Iglesias, il quale deve ancora approvare le nuove tabelle relative ai costi dei consumi idrici (vedi allegato n° 8).

Da indagini svolte presso l'ufficio comunale preposto, risulta che per la società in esame non ci sono debiti risalenti al periodo della "gestione Consorzio", mentre per il periodo



successivo sicuramente non è stato maturato nessun debito dalla società, poichè l'immobile è locato dal 2015.

In ogni caso, in attesa di una specifica delibera comunale, non si è attualmente in grado di stimare l'entità dei futuri oneri idrici, che saranno senz'altro composti da una quota fissa e da una variabile in funzione dei consumi reali.

***Quesito n. 15: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 del c.p.c.***

La check list è stata compilata e predisposta in formato excel (vedi allegato n°10). Una copia stampata è stata allegata alla presente perizia prima delle risposte ai quesiti.

***ALLEGATI***

Della presente perizia fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Visure catastali del 05/12/2022 e planimetria catastale;

Allegato n. 2: Titoli di provenienza e/o note di trascrizione (non già presenti nel fascicolo) e ispezione per verifica cancellazione pignoramento;

Allegato n. 3: Ubicazione dell'immobile da Google Earth;

Allegato n. 4: Conc. Edilizia n. 98 del 14/03/1988, relazione tecnica e tavole grafiche;

Allegato n. 5: Certificato di agibilità datato 14/10/1993;

Allegato n. 6: Documentazione fotografica;

Allegato n. 7: Contratto di locazione con \_\_\_\_\_ s;

Allegato n. 8: Corrispondenza con il Comune di Iglesias;

Allegato n. 9: Verbali d'accesso all'immobile;

Allegato n. 10: Check list documentazione art. 567 c.2 del c.p.c.

Cagliari, 30/03/2023

IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni

