

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

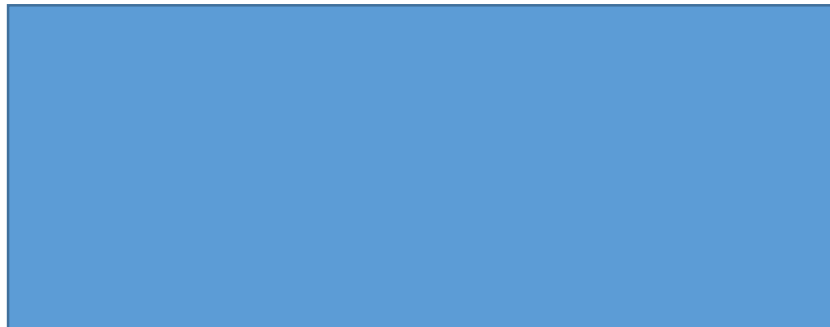
Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 434/2010

Debitore:

Creditore Procedente:

Creditore Intervenuto:

Creditore Intervenuto:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SILVIA COCCO

Il CTU

ing. Michele Altieri



Sommario

CHECK - LIST.....	3
PREMESSE	8
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	9
QUESITO N. 3	12
QUESITO N. 4	16
QUESITO N. 5	17
QUESITO N. 6	18
QUESITO N. 7	23
QUESITO N. 8	23
QUESITO N. 9	24
QUESITO N. 10	24
QUESITO N. 11	24
QUESITO N. 12	24
QUESITO N. 13	25
QUESITO N. 14	28
QUESITO N. 15	28
CONCLUSIONI.....	28
ALLEGATI.....	28
Check-list	28
Foglio riassuntivo.....	28
Allegato A) Planimetria abusi riscontrati.....	28
Allegato B) Relazione fotografica	28
Allegato C) Documentazione catastale.....	28
Allegato D) Documentazione conservatoria	28
Allegato E) Documentazione urbanistica	28
Allegato F) Comparables.....	28
Allegato G) Istanza per ricerca locazione	28

CHECK - LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema conservatorio			
Creditore Procedente		[REDACTED]	
Debitore		[REDACTED]	
Titolo		Sentenza	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	21799	14303	di data 30/05/2007
Atti opponibili?	Quali?	[REDACTED]	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	[REDACTED]
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	[REDACTED]
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?	[REDACTED]	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della 5 documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. [REDACTED]	
Scadenza in festivo?	[REDACTED]	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione [REDACTED]	
Scadenza in festivo?	[REDACTED]	Ottenuta proroga del termine?	[REDACTED]
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		si	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i		2	
N. estratto/i catastale/i depositato/i		2	
Individuazione beni pignorati		CATASTO FABBR.TI - COMUNE DI ELMAS F.9 - PART. 2405 - SUB. 1/SUB. 2	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
		[REDACTED]	no
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
Notifica ex art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
Annotazione altri pignorament		Nome	
		TRASC. CONTRO del 05/07/2010 - Reg. Part.14621 Reg.Gen.23116	
		TRASC. CONTRO del 22/04/2011 - Reg. Part. 8157 Reg. Gen. 11653	
		[REDACTED]	

TABELLA RIASSUNTIVA

TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.434/2010			
n.	tipologia	UDM	risultanze
1	<i>Dati catastali</i>		Foglio 9 - Mappale 2405 - Sub. 1/2
2	<i>indirizzo sub. 1 (CATASTALE)</i>		capannone - Via Cettolini snc - 09030 ELMAS
3	<i>Indirizzo sub. 2 (CATASTALE)</i>		capannone - Via Cettolini snc - 09030 ELMAS
4	<i>Proprietà</i>		CARCANELLA GIOVANNI
5	<i>conformità catastale</i>		NON CONFORME
6	<i>conformità urbanistica</i>		NON CONFORME
7	<i>Abusi</i>		SANABILI IN PARTE CON DEMOLIZIONE ED IN PARTE CON ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
8	<i>valore a mq</i>	€/mq	400,00
10	<i>superficie commerciale SUB.1</i>	mq	1.760,00
11	<i>superficie commerciale SUB. 2</i>	mq	694,52
12	<i>valore netto detratti i costi di sanatoria 1° lotto - sub. 1</i>	€	694.288,00
13	<i>valore netto detratti i costi di sanatoria 2° lotto - sub. 2</i>	€	272.808,00
14	<i>Costi sanatoria SUB. 1</i>	€	10.000,00
15	<i>Costi sanatoria SUB. 2</i>	€	5.000,00
18	<i>Dichiarazione di agibilità</i>		non presente
19	<i>informativa del debitore</i>		inviata tramite mail
20	<i>Continuita' delle trascrizioni</i>		sussiste la continuità nel ventennio
21	<i>Immobile divisibile</i>		due lotti corrispondenti al sub.1 ed al sub.2)
22	<i>verifica contratti di locazione</i>		Gli immobili sono utilizzati dal debitore e dal figlio
23	<i>conformità descrizione del bene</i>		consente individuazione del bene

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 26 settembre 2024, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Silvia Cocco di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 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 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara 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 di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso. Precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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 dichiarazione 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 art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

9) *accerti se il bene 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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'art.567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

PREMESSE

Secondo quanto indicato nel pignoramento, la procedura esecutiva in oggetto riguarda attualmente due fabbricati con area esterna perimetrale censiti al Catasto fabbricati del Comune di Elmas:

- foglio 9 mappale 2405 sub. 1 (derivato dal 2405) via Cettolini s.n.c., piano T-1°-2°-3°, Scala U, cat. D/7, rendita catastale € 13.664,00, variazione nel classamento del 20 aprile 2010 n. 8.847.1/2010 in atti dal 20 aprile 2010 (protocollo n. CA0158214) variazione di classamento;
- foglio 9 mappale 2405 sub. 2 (derivato dal 2405) via Cettolini s.n.c., piano T, cat. D/7, rendita catastale € 4.598,00, variazione nel classamento del 20 aprile 2010 n. 8.847.1/2010 in atti dal 20 aprile 2010 (protocollo n. CA0158214) variazione di classamento;

intestati alla ditta:

Carcanella Giovanni – Cagliari – C.F. 00639370923 – Proprieta' Per 1000/1000

INTESTATO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	2405	2			D/7				Euro 4.598,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CA0402204 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51187.1/2011)
Indirizzo					VIA SANTE CETTOLINI n. SNC Piano T							
Notifica					Partita							Mod.58
Annotazioni					-classamento e rendita validati							

INTESTATO

Unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	2405	1			D/7				Euro 13.664,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CA0402203 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51186.1/2011)
Indirizzo					VIA SANTE CETTOLINI n. SNC Scala U Piano T-1 - 2-3							
Notifica					Partita							Mod.58
Annotazioni					-classamento e rendita validati							

In origine i terreni oggetto di pignoramento erano i seguenti:

FOGLIO: 9

MAPPALI: 819/820/822/824/827/209/825/811/812/813/814/815/816/817/818/830/832/447/446

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi, sono:

Debitore:

Creditore Procedente:

Creditore Interventuto:

Creditore Interventuto:

Il sopralluogo ha avuto inizio il 22/11/2023 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 12 dopo aver esaminato gli immobili oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte indagini ed estratto copia di documenti presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2 – verifica contratti di locazione
- Ufficio Tecnico del Comune di Elmas – accesso agli atti per verifica conformità urbanistica

QUESITO N. 1

Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Come previsto nel mandato conferitomi, è stata inviata tramite posta elettronica l'informativa per il debitore.

Il primo sopralluogo è stato concordato, con la proprietà e con l'IVG, per il giorno 22 novembre 2024 alle ore 10.00.

QUESITO N. 2

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

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile ex articolo 567 c.p.c. a firma del Dott. Paolo Emilio Pasolini del 23/07/10.

Il certificato risulta completo e sono riportate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. E' stato inoltre effettuato l'aggiornamento per nominativo alla data del 15/01/2025.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Compravendita a rogito del Notaio Consiglia Anna Grilletti in data 29/08/1990 rep. 8.994, raccolta 3.310 trascritta Cagliari ai numeri 23895/16736. **Soggetti:** a favore

contro Consorzio per l'Area Industriale di Cagliari. **Immobili:** FOGLIO: 9 - MAPPALI:

819 (408mq)/ 820 (283mq)/ 822 (2mq)/ 824 (2mq)/ 827 (370mq)/ 209 (657mq)/ 825 (54mq)/ 811 (8mq)/ 812 (96mq)/ 813 (138mq)/ 814 (120mq)/ 815 (82mq)/ 816 (191mq)/ 817 (121mq)/ 818 (127mq)/ 830 (14mq)/ 832 (46mq)/ 447A (335mq)/ 446A (430mq).

b) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.*

**ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567
COMMA 2 C.P.C.**

ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/1990 - Registro Particolare 3090 Registro Generale 23337 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO – rogito Dott.ssa Anna Grilletti del 29/08/1990 rep. N.8.995, raccolta n. 3.311

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 6856 del 29/07/2010

ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2001 - Registro Particolare 3.613 Registro Generale 30002

A rogito dott.ssa GRILLETTI CONSIGLIA ANNA Repertorio 16.247 del 07/08/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

- 1. Annotazione n. 3969 del 02/07/2003 (atto ricognitivo a saldo di finanziamento)**
- 2. Iscrizione n. 3369 del 27/07/2021**

ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 8284
- Emesso dal GIUDICE DEL TRIBUNALE di Cagliari - Repertorio 1732 del 06/06/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2007 - Registro Particolare 14303 Registro Generale 21799

NOTIFICATO DALL' UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 615/2007 del 14/05/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2010 - Registro Particolare 14621 Registro Generale 23116 – NOTIFICATO DALL' UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 2073/2010 del 14/06/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ELMAS(CA)

A Favore: CACIP – Consorzio Industriale Provincia di Cagliari – Cagliari – c.f. 00144980927
– intero piena proprietà

_____ – intero piena proprietà

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA AGGIORNAMENTO AL 2025 ISPEZIONE IPOTECARIA

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2010 - Registro Particolare 6856 Registro Generale 26076 – Rogito dott.ssa GRILLETTI CONSIGLIA ANNA Repertorio 8995/3311 del 29/08/1990 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3090 del 1990

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2011 - Registro Particolare 8157 Registro Generale 11653 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 1113/2011 del 24/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A.

Contro: _____ – intero piena proprietà

Nota consultabile in allegato D

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2021 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 24675 – Rogito dott.ssa GRILLETTI CONSIGLIA ANNA Repertorio 16247/2001 del 07/08/2001 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3613 del 2001

L'aggiornamento ipocatastale in Conservatoria per soggetto è consultabile in allegato D) alla presente relazione tecnica.

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come risulta dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie. Queste ultime, sono consultabili in allegato D).

c) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

La mappa catastale è stata estratta dal portale SISTER dell'Agencia delle Entrate ed è consultabile in allegato C (**ALLEGATO C – documentazione catastale**).

Il sottoscritto ha inoltre estratto copia delle visure storiche per immobile e delle planimetrie catastali di tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

d) *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

La nota dell'atto di provenienza è allegato alla presente relazione tecnica (allegato D – documentazione conservatoria). L'atto di provenienza è il seguente: Compravendita a rogito del Notaio Consiglia Anna Grilletti in data 29/08/1990 rep. 8.994, raccolta 3.310 trascritta Cagliari ai numeri 23895/16736. **Soggetti:** a favore [REDACTED] - contro Consorzio per l'Area Industriale di Cagliari. **Immobili:** FOGLIO: 9 - MAPPALI:

819 (408mq)/ 820 (283mq)/ 822 (2mq)/ 824 (2mq)/ 827 (370mq)/ 209 (657)mq/ 825 (54mq)/ 811 (8mq)/ 812 (96mq)/ 813 (138mq)/ 814 (120mq)/ 815 (82mq)/ 816 (191mq)/ 817 (121mq)/ 818 (127mq)/ 830 (14mq)/ 832 (46mq)/ 447A (335mq)/ 446A (430mq).

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.*

La nota di trascrizione dell'acquisto indica il bene in oggetto di proprietà esclusiva dell'esecutato 1/1 bene personale.

QUESITO N. 3

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

3.1) Inquadramento generale

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Elmas (**ALLEGATO B – relazione fotografica**), in zona periferica, all'interno della zona industriale-artigianale. A pochi chilometri di distanza sono presenti servizi quali uffici postali banche, scuole, mercato civico, l'aeroporto e la stazione dei treni.

Si tratta di due capannoni comunicanti edificati al centro di un lotto rettangolare. L'accesso avviene dalla via Pietro Valdoni n. 2 attraverso due passi carrabili dotati di cancello metallico scorrevole. Il

lotto è completamente recintato in muratura e ringhiera metallica.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE F. 9 - MAPPALE 2405 - SUB 1:

- COMUNE: ELMAS (CA)
- VIA: PIETRO VALDONI N. 2 (CATASTALMENTE VIA CETTOLINI SNC)
- SCALA: INTERNA/ESTERNA
- FABBRICATO: 3 PIANI FUORI TERRA
- PIANO: PT/PIANO RIALZATO/PIANO PRIMO/PIANO SECONDO
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: struttura portante in cemento armato - copertura in parte a terrazza non praticabile ed in parte a falde inclinate; tamponatura in elementi prefabbricati delle zone destinate alla lavorazione
- FINITURE UFFICI: murature intonacate e tinteggiate; pavimenti e rivestimenti in gres; porte in legno, infissi in alluminio, controsoffitto ad elementi quadrati in cartongesso e plafoniere; soglie in granito
- FINITURE CAPANNONE: pavimenti in cemento industriale, pareti tinteggiate,
- ALTEZZA UTILE: PIANO TERRA H MAX 6,20 m – H min 3,00 – PIANO INTERMEDIO 2,90m – PIANO PRIMO 3,20m – PIANO SECONDO ALTEZZA MINIMA 3,10m ALTEZZA MASSIMA 3,88m
- SUPERFICIE LORDA: 1.612,05 mq
- SUPERFICIE CORTILE: 1.599,00 mq
- CONFINI IN PLANIMETRIA CATASTALE: A sud-est con sub.2, a sud-ovest con la via Pietro Valdoni, a nord-ovest con mappale 2082
- IMPIANTI: elettrico ed idrico non funzionanti
- DESTINAZIONE: IMPIANTO GALVANICO / UFFICI
- DISTRIBUZIONE INTERNA: VEDASI PLANIMETRIE CATASTALI ALLEGATE
- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: sono mediocri, si segnalano notevoli tracce di umidità a causa di infiltrazioni di acqua meteorica al piano rialzato, terra ed al piano secondo, quest'ultimo ultimato a grezzo e privo di infissi esterni. Scarse quelle degli impianti tecnologici

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE F. 9 - MAPPALE 2405 - SUB 2:

- COMUNE: ELMAS (CA)
- VIA: PIETRO VALDONI N. 2 (CATASTALMENTE VIA CETTOLINI SNC)
- SCALA: INTERNA
- FABBRICATO: 1 PIANI FUORI TERRA
- PIANO: PT/PIANO SOPPALCO

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: struttura portante in cemento armato - copertura in lastre ondulate di eternit.
- FINITURE: pavimenti in battuto cementizio, saracinesche metalliche, infissi metallici, murature tinteggiate di bianco, spogliatoi e bagni rivestiti in piastrelle di gres, rivestimento copertura in lastre di cemento-amianto;
- ALTEZZA UTILE CAPANNONE: altezza media 8 m
- ALTEZZA UTILE UFFICI: 3,00 metri
- SUPERFICIE LORDA: 625,32 mq
- SUPERFICIE PIAZZALE ESTERNO: 692,00
- CONFINI IN PLANIMETRIA CATASTALE: a nord-ovest con il sub. 1, a nord-est con mappali 828, 831 e 2140, a sud-ovest con la via Pietro Valdoni
- IMPIANTI: elettrico ed idrico non funzionanti
- DESTINAZIONE: laboratorio e uffici
- DISTRIBUZIONE INTERNA: vedasi planimetrie catastali allegate
- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: al PT sono appena sufficienti. Scarse quelle degli impianti.

3.2 Superfici calpestabili

Unita' immobiliari - f. 9 - mapp.le 2405 - sub. 1				SUP. Calpestabile (mq)
sub. 1	PT	1	impianto galvanico	412,00
	PT	2	laboratorio chimico	17,36
	PT	3	magazzino	55,00
	PT	4	ingresso	21,90
	PT	5	spogliatoio donne	6,90
	PT	6	doccia donne	4,60
	PT	7	disimpegno	5,00
	PT	8	antibagno	7,50
	PT	9	wc	4,00
	PT	10	locale ristoro	22,20
	P int.	11	disimpegno	3,48
	P int.	12	ufficio	37,00
	P int.	13	locale di sgombero	14,65
	P int.	14	antibagno	5,06
	P int.	15	bagno	5,20
	P int.	16	reception	32,00
	P int.	17	locale di sgombero	6,25
	P int.	18	ufficio	27,60
	P int.	19	antibagno	2,60
	P int.	20	bagno	5,80
	P1	21	locale assemblaggio	510,00
	P1	22	disimpegno	12,70
	P1	23	antibagno	8,65
	P1	24	bagno	3,48
	P1	25	bagno	4,56
	P1	26	spogliatoio uomini	8,65
	P1	27	antibagno	3,48
	P1	28	doccia uomini	4,56
	P2	29	locale deposito	64,25
	P2	30	locale minuterie	5,50
	P2	31	locale	12,80
	P2	32	locale	7,00
esterno		piazzale	1599,00	
totale				2.940,73

Tabella 1 – SUPERFICI RILEVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Unita' immobiliari - f. 12 - mapp.le 2405 - sub. 2				SUP. Calpestabile (mq)
sub. 2	PT	1	locale pulitura metalli	34,27
	PT	2	locale rifinitura metalli	65,03
	PT	3	lavorazione metalli	338,46
	PT	4	materiale finito	55,81
	PT	5	ingresso	22,30
	PT	6	disimpegno	7,10
	PT	7	ufficio	27,46
	PT	8	spogliatoio	11,14
	PT	9	antibagno	3,67
	PT	10	wc	1,33
	PT	11	doccia	1,90
	SOPPALCO	12	dormitorio	45,50
	esterno	13	piazzale	692,00
totale				1305,97

Tabella 2 - SUPERFICI RILEVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Le destinazioni e le superfici indicate nella tabella sono quelli indicati nel rilievo dell'ing. Lanfranco Melis della precedente perizia. Durante il sopralluogo sono state effettuate delle misure a campione che hanno confermato la bontà del rilievo eseguito.

QUESITO N. 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.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando. La storia catastale viene estratta dal certificato notarile presente in atti.

Dal modello 3/SPC, presentato all'Agenzia del Territorio di Cagliari, in data 13 gennaio 2009, si rileva che gli immobili sopra indicati sorgono sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 9 mappale 2405 di are 34.67, derivato dal 2405 di are 34.84 che comprende le seguenti particelle:

2405 (già 209, derivato dal 209 di are 06.65, derivato dal 209 di are 12.40) di are 06.57;
 819 (derivato dal 526, ex 141/A, di are 19.30) di are 04.08;
 820 (derivato dal 527, ex 141/B, di are 19.30) di are 02.83;
 822 (derivato dall'821 di are 02.78, derivato dal 201 di are 19.10) di are 00.02;
 824 (derivato dall'823 di are 01.50, derivato dall'823 di are 01.53, derivato dal 203 di are 18.85) di are 00.02;
 827 (derivato dall'827 di are 03.90, derivato dal 1200 di are 15.32, derivato dal 448 di are 16.05) di are 03.70;
 825 (relit stradale) di are 00.54;
 1981 (ex 143/B sostituisce il mappale 811 doppiato, derivato dal 143 di are 04.40) di are 00.08;
 1982 (sostituisce il mappale 812 doppiato, derivato dal 785, ex 144/A, di are 05.20) di are 00.96;
 1980 (sostituisce il mappale 813 doppiato, derivato dal 528, ex 144/B, di are 04.15) di are 01.38;
 1983 (ex 145/B sostituisce il mappale 814 doppiato, derivato dal 145 di are 04.50) di are 01.20;
 815 (derivato dal 146 di are 02.30) di are 00.82;
 816 (derivato dal 147 di are 06.75) di are 01.91;
 817 (derivato dal 148 di are 04.55) di are 01.21;
 818 (derivato dal 149 di are 04.50) di are 01.27;
 830 (derivato dall'829 di are 00.95, derivato dal 1209 di are 05.06, derivato dal 159 di are 06.25) di are 00.14;
 832 (derivato dall'831 di are 00.96, derivato dal 1210 di are 05.16, derivato dal 160 di are 06.15) di are 00.46;
 447 (derivato dal 447 di are 12.50) di are 03.35;
 446 (derivato dal 446 di are 13.10) di are 04.30;

Figura 1 – Stralcio certificazione notarile

QUESITO N. 5

Proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione. Proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

Si segnalano le seguenti difformità dallo stato attuale:

- Sub. 1 piano terra: il locale macchine è attualmente in linea con gli altri vani
- Sub. 1 piano secondo: ultimato a grezzo
- Sub. 2: diversa distribuzione interna del locale "deposito e materiale in consegna". E' stato realizzato un disimpegno ed un ingresso. Dal disimpegno si accede tramite una rampa di scale al piano soppalco (sopra i vani ufficio/spogliatoio/wc) e presenza di un porta non indicata in planimetria
- Sub. 2: è stato suddiviso con tramezzatura in cartongesso il locale "finitura di materiali";

- Nel locale “pulitura metalli” è presente una finestra avente dimensioni 154x90cm non indicata in planimetria

QUESITO N. 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Le unità immobiliari ricadono in zona D3 del PUC vigente (CASIC AGGLOMERATO SECONDARIO) ed in zona di attività industriali (CASIC – variante ter al piano territoriale definitivo approvata con determinazione n. 289/DG del 24/02/2009 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.



Figura 2 – Zonizzazione Comune di Elmas

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Gli immobili non sono conformi alla situazione progettuale e non è presente nei documenti trasmesso dal Comune di Elmas la dichiarazione di agibilità.

Titoli abilitativi:

A seguito della richiesta di accesso agli il sottoscritto ctu si è recato presso gli uffici comunali per prendere visione dei progetti approvati e delle relative licenze edilizie e di eventuali concessioni in sanatoria o varianti al progetto. Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue:

- Concessione edilizia n. 32 del 04/10/1990 “per eseguire in questo Comune, su terreno distinto in catasto al Foglio. 9 mappale (diversi) i lavori di costruzione di un fabbricato in Elmas - Zona Industriale CASIC” (RELATIVA AL SUB. 2)

- Concessione al sig. [REDACTED] per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 24 del 2002 del 11/04/2001 relativa al Progetto per l'accertamento di conformità e ampliamento di uno stabile destinato ad attività artigianale sito nella zona industriale CASIC, traversa via Cettolini (RELATIVA AL SUB. 1 PER NUOVA COSTRUZIONE E SUB. 2 PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA')

- Concessione al [REDACTED] i n. 26 del 2002 del 23/05/2002 – variante per ampliamento stabilimento destinato ad attività artigianale via Cettolini – zona industriale CASIC (RELATIVA AL SUB. 2)

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 art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Abusi edilizi riscontrati:

sub. 1 – piano terra

Il locale macchine risulta, all'interno del fabbricato, in linea con il montacarichi ed il laboratorio chimico;

sub. 1 – piano intermedio

Conforme allo stato progettuale;

sub. 1 – piano primo

conforme allo stato progettuale

sub. 1 – piano secondo

Aumento di volumetria per la chiusura di parte della terrazza non praticabile che si affaccia sulla copertura del sub. 2. Realizzazione di tramezzatura del locale “deposito” per la creazione di due ulteriori vani. Si segnala qualche differenza di dimensione delle tre finestre sul prospetto con orientamento a nord-est.

Le difformità menzionate sono sanabili in parte con un accertamento di conformità mentre il volume realizzato al secondo piano non è sanabile in quanto è stato superato il limite massimo di superficie coperta ammissibile.

sub 2 – PIANO TERRA

La situazione attuale **non è conforme** allo stato progettuale per diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare si segnala la suddivisione del locale “rifinitura metalli” mediante pannellatura e l’apertura di un ulteriore ingresso al suddetto vano (178*450cm). Nel locale “pulitura metalli” è inoltre presente una finestra non indicata nel progetto approvato (154*90cm).

Il locale “materiale finito” è stato dotato di un’altra porta. E’ attualmente presente una scala interna in ferro che consente l’accesso ad un piano soppalcato al di sopra dei vani denominati Ufficio/spogliatoio/a.b./docca/w.c. L’accesso al piano soppalcato in fase di sopralluogo non è stato possibile in quanto chiuso a chiave. Secondo quanto dichiarato dal signor Carcanella durante il sopralluogo questo ambiente è utilizzato dal figlio.

SUPERFICIE COPERTA

$2.090,40mq$ (da progetto) + $16,17mq$ (ampliamento 2°P sub.1) + $45,5$ (soppalco sub.2) = $2.152,07mq >$

$2.090,40$ (sup. coperta ammissibile)

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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma

quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non sono presenti pratiche di condono edilizio.

SANATORIA URBANISTICA sub. 1

A seguito di quanto espresso nel paragrafo precedente, vengono di seguito calcolati i costi di demolizione delle opere non autorizzate.

P2: demolizione volume abusivo comprensivo di carico e trasporto in discarica autorizzata e oneri sicurezza	6.000€
<u>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SPESE TECNICHE</u>	<u>3.000€</u>
Totale	9.000 €

SANATORIA CATASTALE

Per sanare catastalmente l'immobile è necessario presentare

una pratica DOCFA. Spese tecniche comprensivo di rilievo e diritti di segreteria **1.000 €**

I costi per la sanatoria ammontano complessivamente ad **€ 10.000,00**

SANATORIA URBANISTICA sub. 1

A seguito di quanto espresso nel paragrafo precedente, vengono di seguito calcolati i costi di demolizione delle opere non autorizzate.

PT: demolizione scala interna per l'accesso al piano soppalco comprensivo di carico e trasporto in discarica autorizzata e oneri sicurezza	1.000€
<u>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SPESE TECNICHE</u>	<u>3.000€</u>
Totale	4.000 €

SANATORIA CATASTALE

Per sanare catastalmente l'immobile è necessario presentare

una pratica DOCFA. Spese tecniche comprensivo di rilievo e diritti di segreteria **1.000 €**

I costi per la sanatoria ammontano complessivamente ad **€ 5.000,00**

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.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Per i beni in oggetto è possibile la vendita in due lotti in quanto godono di un accesso indipendente.

E' necessario realizzare la tamponatura del varco esistente tra i due piani terra.

Pertanto la vendita può essere effettuata in due lotti o in un unico lotto.

Vista l'andamento di mercato, viste le opere necessarie ai fini di una manutenzione straordinaria dell'immobile, viste le condizioni appena sufficienti di manutenzione, si consiglia la vendita in due lotti separati.

LOTTO N. 1

Coincidente con il Sub. 1 P. TERRA/P. RIALZATO/P. PRIMO/P. SECONDO E PIAZZALE ESTERNO

LOTTO N. 2

Coincidente con il Sub. 2 P.T/ PIAZZALE ESTERNO

QUESITO N. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

L'immobile è interamente intestato alla ditta Carcanella Giovanni (codice fiscale 00639370923)

QUESITO N. 9

accerti se il bene 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);

Gli immobili alla data del sopralluogo sono utilizzati dal sig. XXXXXXXXXX

Ad ogni modo è stata presentata tramite PEC istanza presso l’Agenzia delle Entrate in data 04/12/2024 per la verifica di eventuali contratti di locazione. Alla data odierna non è arrivata alcuna risposta da parte della stessa Agenzia.

QUESITO N. 10

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

Nessuna osservazione.

QUESITO N. 11

Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nessuna osservazione.

QUESITO N. 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.

Nessuna osservazione

QUESITO N. 13

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

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Provincia: CAGLIARI

Comune: ELMAS

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE AEROPORTO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	500	700
Capannoni tipici	NORMALE	700	900

Figura 3 - dati rilevati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione industriale-produttiva in zona periferica e di taglio grande, in sufficiente stato di manutenzione sono compresi tra i 400€ mq ed il valore massimo di 600€/mq.

ALLEGATO G - COMPARABLES - COMPRAVENDITE CAPANNONI ELMAS									
N.	valore	mq	€/mq	condizioni	zona	caratteristiche costruttive	tipologia	€/mq comparato	piano
1	850.000 €	2.000	425	<i>buone</i>	<i>Via della Tecnica</i>	-5%	0%	403,75	PT
2	2.500.000 €	6.000	417	<i>discrete</i>	<i>Via Montisceddu</i>	-5%	-5%	375,00	PT/P1°
3	500.000 €	2.000	250	<i>mediocri</i>	<i>Via sant'Efisio Martire</i>	5%	5%	275,00	PT/P1°
4	650.000 €	1.300	500	<i>sufficienti</i>	<i>Via Omodeo</i>	0%	0%	525,00	PT
VALORE MEDIO			398 €			VALORE MEDIO COMPARATO		394,69	
						VALORE ARROTONDATO		400,00	

Si segnala inoltre un rogito del 2024 su un capannone D/7, in condizioni di manutenzione sufficienti, avente superficie di 400mq con piazzale esterno a 200.000€ (valore 500€/mq). Il valore maggiorato è dovuto al piccolo taglio del capannone compravenduto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali pertanto sono state calcolate considerando il 100% della superficie lorda residenziale, 10% per i piazzali, il 110% degli uffici per le migliori finiture presenti, 0% per le terrazze non praticabili, il 35% per il piano secondo ultimato a grezzo.

tipologia	PIANO	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
capannone sub.1	P. TERRA	612,11	100%	612,11	400	244.844,00
	P. INTERMEDIO	222,45	110%	244,70	400	97.878,00
	P. PRIMO	725,99	100%	725,99	400	290.396,00
	P. SECONDO	51,50	35%	18,03	400	7.210,00
	piazzale esterno	1.599,00	10%	159,90	400	63.960,00
		3.211,05		1.582,80		704.288,00
a detrarre costi sanatoria catastale						1.000,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						9.000,00
TOTALE VALORE al netto costi sanatoria						694.288,00 €
tipologia	PIANO	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
capannone sub.2	PT	625,32	100%	625,32	400	250.128,00
	piazzale esterno	692,00	10%	69,20	400	27.680,00
		1.317,32		694,52	400	277.808,00
a detrarre costi sanatoria catastale						1.000,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						4.000,00
TOTALE VALORE AL NETTO SANATORIA						272.808,00 €

Il valore complessivo è stato ottenuto moltiplicando i metri quadri commerciali lordi per il valore di compravendita assunto a metro quadrato di superficie. I valori commerciali attribuiti all'immobile tengono in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione attribuendo agli immobili di comparazione dei coefficienti correttivi (vedere allegato G – comparables).

Non sono state effettuate ai fini della valutazione indagini specifiche sulla tipologia di copertura del sub. 2 realizzata probabilmente in cemento-amianto.

In conclusione viste le condizioni generali mediocri di manutenzione delle strutture e degli impianti viene attribuito un valore unitario pari a 400€/mq.

Attualmente la compravendita di capannoni industriali è molto difficile soprattutto per il grande taglio dimensionale dei capannoni oggetto della presente stima. Vengono ricercati capannoni di dimensioni limitate ed in condizioni di manutenzione migliori in quanto le spese per il ripristino degli impianti e delle strutture è diventato molto elevato. Si segnalano inoltre diverse vendite giudiziarie all'asta per capannoni industriali nella zona di Elmas.

QUESITO N. 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

Nessuna osservazione.

QUESITO N. 15

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

E' stata predisposta la check list ed inserita nella prima pagina della presente relazione.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

ALLEGATI

Check-list

Foglio riassuntivo

- Allegato A) Planimetria abusi riscontrati
- Allegato B) Relazione fotografica
- Allegato C) Documentazione catastale
- Allegato D) Documentazione conservatoria
- Allegato E) Documentazione urbanistica
- Allegato F) Comparables
- Allegato G) Istanza per ricerca locazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri



	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 4220	Dr. Ing. MICHELE ALTIERI