

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare **40/2013** del R.G.E.

ITALFONDIARIO S.P.A.



contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Z.I. Macchiareddu IV strada est
ASSEMINI (CA)

[REDACTED]



INCARICO

Con udienza del 17/07/2014, il sottoscritto Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), email ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 90 10 808, Fax 070 57 40 090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Assemmini (CA) - Zona Industriale Macchiareddu - Grogastu - IV strada est, edificato su un lotto di terreno (della superficie catastale di mq 4.984 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 420

DESCRIZIONE

L'oggetto del pignoramento è rappresentato da un lotto di terreno (della superficie catastale di mq 4.984 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 420 (ex 24/b)) sul quale è stato regolarmente edificato un capannone industriale, ubicato in Comune di Assemmini nella zona industriale di Macchiareddu, area CACIP (ex CASIC). L'accesso al capannone avviene dalla S.S. 195 deviando sulla destra lungo la strada consortile Macchiareddu. Percorrendo tale strada dopo qualche chilometro si svolta a destra, sulla IV strada Est nella quale è ubicato il lotto oggetto di pignoramento. L'edificio in oggetto è un capannone industriale per la produzione di impianti di termoventilazione. Al momento del sopralluogo il capannone aveva una pianta a forma di L, risultante dall'unione di due capannoni costruiti in aderenza dalla stessa proprietà in tempi successivi e regolarmente autorizzati.

Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Porzione di capannone industriale ubicato a Assemmini (CA) - Zona Industriale Macchiareddu - Grogastu - IV strada est edificato su lotto un lotto di terreno (della superficie catastale di mq 4.984 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 420

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
Z.I. Macchiareddu IV strada est
ASSEMINI (CA)

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

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Nell'atto di pignoramento risulta pignorato un terreno industriale della superficie catastale di mq 4.984 sito in Comune di Assemini zona industriale Macchiareddu - Grogastu, distinto nel N.C.T al Foglio 54 mapp. 420 (ex 24/b) di are 49 e centiare 84. Sul lotto di terreno oggetto di pignoramento è stato costruito un capannone industriale a forma di "L", risultante dall'unione di due capannoni costruiti in aderenza dalla stessa proprietà in tempi successivi. Il primo corpo di costruzione è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia N° 190/97 sul lotto di terreno pignorato (F. 54 mapp. 420 della superficie di mq 4.984). In epoca successiva è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia N° 68/2003 in ampliamento rispetto al primo, un altro corpo di fabbrica unito all'esistente in maniera tale da assumere l'attuale forma ad "L". Tale ampliamento è stato realizzato in parte nell'originario lotto di terreno oggetto di pignoramento (N.C.T. F. 54 Part. 420) ed in parte su un altro lotto adiacente al precedente, di proprietà della società pignorata, ma non oggetto di pignoramento (N.C.T. F. 54 Part. 421). Pertanto si ritiene che soltanto la porzione di capannone "interamente" costruita sul terreno distinto nel N.C.T. al F. 54 mapp. 420, della superficie coperta di mq 1.684,70 risulta pignorato.

CONFINI

Il capannone oggetto di pignoramento e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 54 Part. 805 confina con la IV strada Est, con la Part. 421 della stessa proprietà, con la [REDACTED] e con la Part. 842 della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Opificio oggetto di pignoramento	1601,44 mq	1684,70 mq	1,00	1684,70 mq	7,65 m	Piano Terra
Ufficio	54,70 mq	68,64 mq	1,00	68,64 mq	2,78 m	Piano Terra
Ufficio	62,11 mq	77,77 mq	1,00	77,77 mq	2,80 m	Piano Primo
Abitazione del custode	104,32 mq	123,81 mq	1,00	123,81 mq	2,94 m	Piano Terra
Cantina	42,14 mq	59,57 mq	0,50	29,79 mq	3,00 m	Piano Seminterrato
Lotto di Terreno	4985,00 mq	4985,00 mq	0,18	897,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2882,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2882,01 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Come già ampiamente evidenziato l'oggetto del pignoramento è un terreno distinto nel N.C.T. F. 54 Part. 420 della superficie di mq 4.984, sul quale è stato regolarmente edificato un capannone industriale, per la produzione di impianti di termoventilazione. Al momento del sopralluogo il capannone aveva una pianta a forma di L, risultante dall'unione di due capannoni costruiti in aderenza dalla stessa proprietà in tempi successivi. Oggetto di stima è esclusivamente la porzione di capannone realizzato sul lotto di terreno oggetto di pignoramento. Il primo corpo di costruzione di originaria

forma rettangolare delle dimensioni di 20,00 x 56,00 m è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia N° 190/97. A tale capannone sin dall'origine, era annesso lungo il lato corto, un blocco uffici con un fronte di m 22,00 sfalsato rispetto al capannone come si può vedere nelle tavole di progetto allegate alla presente relazione. A tale capannone, è stato annesso in epoca successiva un nuovo capannone delle dimensioni planimetriche 50,00 x 30,41 m, realizzato in aderenza con il precedente tale da formare l'attuale forma ad "L". Tale nuovo capannone realizzato con regolare Concessione Edilizia N° 68 del 14/04/2003 è stato edificato in parte sul lotto oggetto di pignoramento in parte sul lotto di terreno distinto nel N.C.T. al F. 54 Part. 421 della superficie di mq 5.334 non oggetto di pignoramento immobiliare. Si ritiene pertanto che solo la parte di costruzione ricadente all'interno del terreno pignorato (particella 420) sia da sottoporre ad esecuzione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 06/02/1991	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 24 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 17.06.79
Dal 06/02/1991 al 23/09/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 24 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 16.90.59
Dal 23/09/1994 al 25/09/2000	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 420 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.49.84
Dal 25/09/2002 al 13/11/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 805 Categoria D7 Rendita € 11.785,55 Piano ,
Dal 13/11/2006 al 10/10/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 805 Categoria D7 Rendita € 11.785,55

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	805			D7				11.785,55			

Corrispondenza catastale

Attualmente, il bene oggetto di pignoramento, è censito nel N.C.E.U. al Foglio 54 Part. 805. Dalla verifica della pianta accatastata si può rilevare che risulta accatastato esclusivamente il capannone di forma rettangolare edificato sul lotto di terreno pignorato (F. 54 mapp. 420). Nella realtà il capannone ha una forma ad "L" risultante dall'unione di due capannoni costruiti in aderenza in tempi successivi e su lotti di terreno adiacenti. Sarebbe necessario pertanto ai fini dell'esecuzione immobiliare e della successiva vendita procedere al frazionamento ed al nuovo accatastamento delle due porzioni di capannone.

P RECISAZIONI

E' stata visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale è risultata completa ed idonea. Dall'esame degli atti si è potuto verificare che vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

P ATTI

Dall'esame degli atti di provenienza non sono state rilevate particolari questioni o modi d'uso, oneri reali, obbligazioni che possono ritenersi rilevanti ai fini del trasferimento del bene.

CONDIZIONI

Come già posto in evidenza pare opportuno rimarcare che oggetto del pignoramento è esclusivamente il terreno sito in Comune di Assemini zona industriale Macchiareddu - Grogastu della superficie catastale di mq 4.984 distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 420 (ex 24/b). Su tale terreno è stato edificato parte del capannone, oltre al blocco uffici e alla casa del custode. L'altra porzione di capannone è stata edificata su un lotto di terreno sempre di proprietà della pignorata distinto nel N.C.T. al F. 54 Part. 421. Per cui dell'intero complesso della superficie coperta di mq 2987.86 (compreso blocco uffici e casa custode) solo 1954,52 mq risultano all'interno del terreno pignorato e di conseguenza solo questa porzione di capannone può allo stato attuale essere posta in vendita previo frazionamento delle due porzioni di immobile. Si pone inoltre in evidenza che il capannone industriale risulta allo stato attuale in uso integralmente per l'attività produttiva, mentre la casa del custode risulta utilizzata dalla pignorata e dalla sua famiglia come residenza.

P ARTI COMUNI

Il complesso industriale non risulta inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altri complessi adiacenti.

SERVITÙ

Non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano gravanti sull'immobile né diritti demaniali, né usi civici né alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso industriale ha una struttura portante composta da telai con pilastri in cemento armato prefabbricato delle dimensioni di m 0.60 x 0.40 incastrate su bicchieri di fondazione in c.a.; travi di banchina a sezione "pi greco", travi di copertura con sezione ad "y" anch'esse prefabbricate avente una



luce netta di m 9,90. Il locale adibito alla lavorazione, avente una superficie netta totale di mq 2.693,16 di cui soltanto la superficie di mq 1.598,47 risulta essere sottoposta ad esecuzione immobiliare, ha una pavimentazione realizzata in calcestruzzo elicotterato di colore rosso. La copertura del tipo discontinuo, a grandi elementi è realizzata tramite lastre in elementi ondulati in opera con sormonti longitudinali e trasversali, solidarizzate mediante viti autofilettanti o automaschianti ad una struttura secondaria (arcarecci) in travetti in cemento armato prefabbricato orditi trasversalmente alla struttura principale. La quota di posa, corrispondente all'estradosso delle travi principali in c.a. è di m 7.65. Le chiusure perimetrali (tamponature) sono realizzate in pannelli di cemento armato spessore 16 cm, con intonaci non rasati sia all'interno che all'esterno munite lungo tutto il perimetro di finestrate delle dimensioni di m 0,85 x 1,40 in alluminio e vetro. Sulle pareti sono inoltre presenti delle porte scorrevoli in alluminio delle dimensioni di m 4,00 x 4,00. All'interno del locale lavorazione è presente un blocco servizio articolato su due livelli fuori terra composto: al piano terra da un locale mensa di mq 23,16, antibagno di mq 17,22, bagno 1 di mq 2,73, bagno 2 di mq 2,73 e un bagno disabili di mq 3,75; al piano primo da un magazzino 1 di mq 15,84 e magazzino 2 di mq 19,24. Il collegamento tra i due livelli di piano avviene dall'interno del locale lavorazione attraverso una rampa di scala con struttura portante e pedate in ferro. All'esterno del capannone adibito alla lavorazione, aderente al prospetto principale, è edificato un **BLOCCO UFFICI**, composto da un piano terra ed un piano primo, così suddivisi: piano terra dotato di ufficio 1 di mq 22,42, ingresso di mq 13,83, ufficio 2 di mq 18,45 per un totale di complessivi mq 54,70 al netto delle tramezzature interne e delle tamponature; piano primo dotato di ufficio 1 di mq 31,51, un disimpegno di mq 4,51, ufficio N° 2 di mq 23,58 e bagno di mq 2,51 per un totale di complessivi mq 62,11 al netto delle tramezzature esterne e delle tamponature. La struttura portante è realizzata in muratura di tipo tradizionale, con le pareti rivestite con una facciata di tipo continuo in vetro. Il solaio è in latero cemento armato. La scala di collegamento tra i due livelli di piano ha la rampa c.a. e le pedate dei gradini con finitura in legno tipo "mogano". Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati delle dimensioni di 8 x 15 x 30 cm. L'altezza di interpiano al piano terra è di m. 2.78 mentre al piano primo è di m. 2.80. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei vari piani del **BLOCCO UFFICI**:

Piano Terra

- Tamponature in laterizi forati e malta di cemento;
- Pavimento in grès ceramico di colore chiaro delle dimensioni di 30 x 60 cm,;
- Battiscopa in grès ceramico;
- Intonaco sulle pareti rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- porte interne realizzate in legno di discreta qualità;
- infissi esterni in alluminio di colore scuro;
- portoncino di ingresso in alluminio e vetro;
- Impianto elettrico a norma del D.M. N° 37/2008 con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento realizzato con pompe di calore.

Piano primo

- Tamponature in laterizi forati e malta di cemento;
- Pavimento in parquet tipo "mogano";
- Battiscopa legno;
- Intonaco sulle pareti del tipo civile rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto non lavabile;
- porte interne realizzate in legno di discreta qualità;
- infissi esterni in alluminio di colore scuro;
- Bagno placcato a tutta altezza con piastrelle in grès con i seguenti accessori: piatto doccia, lavabo, bidet e wc;

Impianto elettrico a norma del D.M. N° 37/2008 con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

- Impianto di riscaldamento e condizionamento realizzato con pompe di calore.

Adiacente al blocco uffici, lateralmente con ingresso indipendente rispetto al resto della struttura esiste la **CASA DEL CUSTODE** attualmente adibita ad abitazione della pignorata e della sua famiglia, composta da un piano terra ed un piano seminterrato così suddivisi: piano terra dotato di soggiorno di mq 21,84, camera 1 di mq 11,93, camera 2 di mq 11,30, bagno 1 di mq 4,72; piano seminterrato al quale si accede attraverso una rampa di scala in c.a. dal locale soggiorno adibito a cucina di mq 42,14, dove si rileva la non conformità alla normativa igienico-sanitarie in virtù della non rispondenza delle superfici aero illuminanti alla normativa vigente. A questo corpo è stato edificato e collegato al precedente in epoca successiva con regolare concessione edilizia un altro corpo con struttura portante in muratura portante in termolaterizio, con un'altezza interna minima di m 2,45 sul lato esterno, ed altezza massima di m 3,43 in corrispondenza del capannone. In tale corpo è stato realizzato un locale lavanderia di mq 16,82, un bagno 2 di mq 7,50, una camera 3 di mq 16,68, un disimpegno di mq 12,46 ed una tettoia coperta della superficie di mq 46,75.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei due livelli dell'abitazione del custode:

Piano terra

- Tamponature in laterizi forati e malta di cemento;
- Pavimento in grès ceramico di colore chiaro delle dimensioni di 30 x 30 cm;
- Battiscopa in materiale ceramico;
- Intonaco sulle pareti non rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
- Bagno placcato con piastrelle in grès con i seguenti accessori: piatto doccia, lavabo, bidet e wc;
- porte interne in legno di discreta qualità;
- infissi esterni in legno;
- portoncino di ingresso in alluminio e vetro ;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico a norma del D.M. N° 37/2008 con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento realizzato con pompe di calore;

Piano seminterrato

- Pavimento in piastrelle di grès ceramico;
- Battiscopa in materiale ceramico;
- Intonaco sulle pareti non rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto lavabile;
- infissi esterni in legno;
- Impianto elettrico a norma del D.M. N° 37/2008 con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato;

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto del pignoramento si trovava in buono stato di conservazione e manutenzione e non manifestava segni particolari di degrado o di imperizia costruttiva.



STATO D I OCCU P AZIONE

L'opificio è in attività e produce impianti di termoventilazione. L'attività è denominata [REDACTED] ed il responsabile commerciale è [REDACTED]. L'abitazione del custode è occupata dalla famiglia della pignorata che vi risiede stabilmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P ROV ENIENZE v ENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1997 al 18/10/2006	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FELICE CONTU	17/04/1997	320279	43417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	15/05/1997	11561	7859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2006	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALDIERO ANTONIO	18/10/2006	29606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	09/11/2006	45830	30488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 20/06/2000
Reg. gen. 17466 - Reg. part. 3227
Importo: € 600.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Vittorio Giua Marassi
Data: 15/06/2000
N° repertorio: 112058
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Servizio riscossione Tributi
Iscritto a Cagliari il 06/07/2005
Reg. gen. 23839 - Reg. part. 4482
Importo: € 746.407,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 373.203,50
Rogante: Servizio riscossione Tributi
Data: 05/07/2005
N° repertorio: 287/2005
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Servizio riscossione Tributi
Iscritto a Cagliari il 28/05/2009
Reg. gen. 16465 - Reg. part. 2808
Importo: € 197.873,18
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 98.636,59
Data: 21/05/2009
N° repertorio: 278/2009
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Servizio riscossione Tributi
Iscritto a Cagliari il 31/08/2010
Reg. gen. 29571 - Reg. part. 7566
Importo: € 249.258,72
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.629,36
Data: 26/08/2010
N° repertorio: 29/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 31/10/2012

Reg. gen. 28631 - Reg. part. 22652

A favore di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 03/04/2013

Reg. gen. 8303 - Reg. part. 6495

A favore di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVE ARUBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di una zona omogenea "D" a destinazione industriale - Sottozona D4: CACIP del P.U.C. del Comune di Assemmini. Tale zona comprende le aree interne al piano regolatore dell'ASI di Cagliari: "Agglomerato di Macchiareddu - Grogastu". Per essa valgono le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari predisposto dallo stesso. Sono fatte salve le norme di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

L'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del "PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI" stabilisce che: < I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superficie dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "Attrezzature consortili e verde attrezzato". omissis Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali di abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. omissis..... Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%. Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a metri 15,00. Per gli Agglomerati di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 metri. I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo. >

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemmini si è potuto constatare che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato presentato a nome del Sig. [REDACTED] un "Progetto per la realizzazione di un opificio industriale". Tale progetto è stato regolarmente approvato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



con Concessione Edilizia N° 190/97. Successivamente in data 05.08.1999 Prot. 18541 è stata presentata a nome di [REDACTED] una "Variante in corso d'opera per la realizzazione di un opificio industriale". Tale variante è stata approvata con Concessione Edilizia N° 188 del 12.10.2000. In data 19.02.2001 Prot. 4093 è stata presentata a nome della [REDACTED] "Variante in accertamento di conformità per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di impianti meccanici ecologici". Tale variante è stata approvata con Concessione Edilizia N° 107 del 11.06.2002. Successivamente nell'anno 2002 è stato presentato dalla ditta [REDACTED] un "Progetto per l'ampliamento di un opificio per la produzione di impianti meccanici ecologici" regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 68 del 14.04.2003. Questo porzione di capannone in ampliamento è solo in parte soggetta a esecuzione immobiliare in quanto edificata in parte sul lotto di terreno pignorato e in parte su un lotto di terreno (N.C.T. F. 54 mapp. 421) non oggetto di pignoramento.

Per poter procedere alla vendita della porzione di immobile pignorato occorrerà procedere al frazionamento suddividendo il capannone in due porzioni. Tale frazionamento del capannone industriale è possibile secondo quanto riferito dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini. Si dovrà altresì procedere prima della vendita all'accatastamento delle due porzioni di fabbricato risultanti dal frazionamento.

L'immobile oggetto di stima è conforme alle concessioni edilizie rilasciate e su menzionate.

V INCOLI OD ONERI COND OM INIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Capannone ubicato a Assemini (CA) - Zona Industriale Macchiareddu - Grogastu - IV strada est edificato su terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 54 mapp. 420 (ex 24/b) di are 49 e centiare 84. Tale capannone è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 805, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene:

€ 1.599.096,57

La stima del valore dell'immobile oggetto del pignoramento è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: - ubicazione della proprietà in zona di buon sviluppo commerciale - industriale situata lungo un'area di sviluppo industriale fornita di efficienti comunicazioni stradali con l'hinterland cagliaritano; - caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; - incidenza del terreno di pertinenza con le relative competenze, pertinenze e dotazioni; - andamento discreto del mercato immobiliare cagliaritano e delle sue corone circolari.

Si precisa inoltre che la valutazione prende in considerazione la porzione di immobile pignorato nello stato in cui esso si trova attualmente, senza tener conto dei costi eventualmente necessari per l'effettuazione di tutte quelle modifiche necessarie nel caso di una diversa utilizzazione del bene rispetto a quella per il quale è stato progettato. Si può

equiparare il bene in oggetto ad un fabbricato di tipo industriale, la cui stima si effettua in genere scindendo il valore dell'area da quella dell'edificio. Gli edifici di nuova costruzione vengono valutati adottando il criterio di stima "al Costo di costruzione". Nel caso del fabbricato in esame non essendo di nuova costruzione si dovrebbe adottare un criterio di stima "al Valore di mercato" comparando l'immobile in esame con immobili dello stesso tipo aventi le stesse caratteristiche costruttive, la stessa vetustà, lo stesso stato di manutenzione. Essendo abbastanza complesso avere parametri comparativi nel mercato immobiliare della zona, in quanto, non si riescono ad individuare immobili con caratteristiche analoghe con l'immobile da stimare, si ritiene più adeguato il criterio di stima "al Valore di riproduzione". Tale procedimento di stima determina il costo attuale di ricostruzione del manufatto in funzione della sua tipologia costruttiva, delle finiture e lo decrementa in funzione della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione, del livello tecnologico e funzionale determinando il cosiddetto valore di riproduzione deprezzato scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime e costo deprezzato della costruzione). Il deprezzamento D è stato calcolato in percentuale del valore a nuovo applicando la formula proposta dall'UEEC (Unione europea degli esperti contabili) $D = ((A+20) \times (A+20)) / 140 - 2,86$; dove A rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato in percentuale del numero di anni di vita utile del medesimo. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, dopo i rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, si è proceduto alla stima del bene in esame, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze. Poiché come detto il capannone industriale può essere frazionato come riferito dal Tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, prima della vendita dell'immobile occorrerà procedere al frazionamento del complesso immobiliare.

Si procederà pertanto alla stima della sola porzione del complesso industriale oggetto di pignoramento

AREA DI SEDIME (NCT F. 54 mapp. 805 mq 4.985)

Valore di mercato dell'area di sedime in €/mq € 20,00

Superficie (F. 54 mapp 420) mq 4.985

Valore area di sedime. (F. 54 mapp 420) € 99.700,00

Il valore a mq di euro 20,00 tiene conto: del costo del terreno all'interno dell'area industriale, del costo degli allacci tecnologici ecc.

CAPANNONE INDUSTRIALE (Quota parte oggetto di pignoramento)

Si considera un costo di costruzione di € 800,00 a mq che rappresenta il costo attuale per realizzare un capannone industriale avente le stesse caratteristiche costruttive, tecniche e di finitura del capannone oggetto della presente. Il valore così ottenuto va però deprezzato, applicando la formula precedentemente riportata, per tener conto della vetustà supponendo che il capannone abbia una vita di 13 anni rispetto ad una vita utile presunta di 50 anni; si ottiene quindi un deprezzamento $D = 12,25\%$ con $A = 13/50$.

Costo di costruzione attuale €/mq	€ 800,00
Superficie lorda del capannone	mq 1.684,70
Costo attuale di costruzione del capannone	€ 1.347.760,00
Deprezzamento per vetustà	12,25%
Valore attuale del capannone	€ 1.182.659,40

BLOCCO UFFICI

Si considera un costo di costruzione di € 1000,00 a mq che rappresenta il costo attuale per realizzare un blocco uffici avente le stesse caratteristiche costruttive, tecniche e di finitura degli uffici oggetto della presente. Il valore così ottenuto va però deprezzato, applicando la formula precedentemente riportata, per tener conto della vetustà supponendo che tale blocco abbia una vita di 13 anni rispetto ad una vita utile presunta di 50 anni; si ottiene quindi un deprezzamento $D = 12,25\%$.

Costo di costruzione attuale €/mq	€ 1.000,00
Superficie lorda blocco uffici (piano terra e primo)	mq 146,41
Costo attuale di costruzione del blocco uffici	€ 146.410,00
Deprezzamento per vetustà	12,25%
Valore attuale blocco uffici	€ 128.474,77

CASA CUSTODE

Si considera un costo di costruzione di € 1.100,00 a mq che rappresenta il costo attuale per realizzare un blocco uffici avente le stesse caratteristiche costruttive, tecniche e di finitura degli uffici oggetto della presente. Il valore così ottenuto va però deprezzato, applicando la formula precedentemente riportata, per tener conto della vetustà supponendo che tale immobile abbia una vita di 13 anni rispetto ad una vita utile presunta di 50 anni; si ottiene quindi un deprezzamento $D = 12,25\%$.

Costo di costruzione attuale €/mq	€ 1.100,00
Superficie lorda	mq 153,60
Costo attuale di costruzione della casa custode	€ 111.429,00
Deprezzamento per vetustà	12,25%
Valore attuale casa custode	€ 148.262,40

RIEPILOGO

Valore area di sedime	€ 99.700,00
Valore del capannone	€ 1.182.659,40
Valore blocco uffici	€ 128.474,77
Valore casa custode	€ 148.262,40
Totale Valore complesso industriale oggetto di pignoramento	€ 1.559.096,57



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

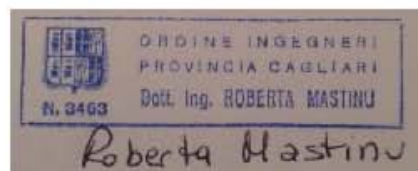
Occorre porre in evidenza che il bene pignorato è una porzione dell'opificio industriale esistente avente una pianta a forma di L, risultante dall'unione di due capannoni costruiti in aderenza dalla stessa proprietà in tempi successivi. Oggetto di stima è esclusivamente la porzione di capannone realizzato sul lotto di terreno oggetto di pignoramento (N.C.T. F. 54 Part. 420 della superficie di mq 4.984). Pertanto prima di procedere alla vendita dell'immobile occorrerà frazionare il capannone.

La pratica di frazionamento delle due porzioni di capannone dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, e contestualmente dovrà essere presentata la pratica presso l'agenzia del territorio per l'accatastamento delle due porzioni di capannone.

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

Monserrato, li 12/02/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa del N.C.T. Foglio 54 con indicazione della Part. 805
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche del N.C.T F. 54 particella 805 - (Aggiornamento al 10/10/2014)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storiche del N.C.T F. 54 Particella 421. (Aggiornamento al 15/11/2014)
- ✓ N° 1 Planimetria catastali - Pianta accatastata dell'immobile F. 54 Part. 805 (Aggiornamento al 10/10/2014)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - C.E. N° 188 /2000 e 107/2002
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Pianta Piano Terra e Interrato e Pianta Piano Primo di cui alla C.E. 188/2000 e Planimetria ante e post intervento con ingombro dei fabbricati di cui alla CE 68/2003
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pianta Piano Terra e Primo dell'opificio come da sopralluogo
- ✓ N° 1 Altro allegato - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altro allegato - Attestato di prestazione energetica del fabbricato
- ✓ N° 1 Altro allegato - Comunicazione la comunicazione Prot. 87/F del 08.10.2014 rilasciata dall'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Assemini ai sensi dell'art. 12 D.L. 59/78 - L 191/78
- ✓ N° 1 Altri allegati - Onorario Professionale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Giustificazione Spese sostenute

