

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 176/09 del R.E.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VOLUME 1°

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO: Dott. Ing. Gianluca Garau



ALLEGATI:

Elaborati grafici

Documentazione prodotta

Documentazione fotografica



010_COPIA_STAMP_RELAZ_esecez_176_09_Def_06

RELAZIONE TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 06 novembre 2009 il sottoscritto dott. ing. Gianluca Garau, nato a Cagliari il 02 ottobre 1967, libero professionista con studio in Assemini al numero 15 della Via Piemonte, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3648 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, era nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico che qui di seguito riporta:

*" 1) **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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali mortis causa non trascritti

2) **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) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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;

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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 e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso dia divisibile in natura e preceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;

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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo)

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 13 febbraio 2009:

"Nel Comune di Villacidro, quota pari a 1/1 terreni distinti in catasto al foglio 110, part. 989, 991, 1165, 1167, 1169 con tutti gli edifici, pertinenze, accessioni, costruzioni ed impianti ivi esistenti".

N.B.: Si segnala che tutte le particelle indicate nel pignoramento sono state soppresse, esse hanno generato al Catasto Terreni la particella 1295 (derivante dalle particelle 989 e 991 con tipo mappale 275397/2005) e la particella 1348 (originata dalle particelle 1165, 1167 e 1169 con tipo mappale 62681/2006), che risulta censita con lo stesso numero anche al Catasto Fabbricati come Ente Urbano (allegato n. 6).

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 09 dicembre 2009 previa verifica ed acquisizione della documentazione catastale il sottoscritto procedeva al sopralluogo alla presenza dell'esecutata. Nell'occasione faceva le verifiche sulla reale consistenza degli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava una

documentazione fotografica degli interni e degli esterni dei due fabbricati sovrastanti i terreni pignorati (*allegati nn. 9 e 10*).

La complessità delle operazioni peritali costringeva ad eseguire un secondo sopralluogo in data 21 dicembre 2009, durante il quale con l'ausilio di un collaboratore procedeva al rilievo topografico dei due grandi fabbricati ubicati sui terreni oggetto di pignoramento.

Per verificarne la regolarità urbanistica, in data 23 febbraio 2010, si recava presso l'Ufficio tecnico del comune di Villacidro, nel quale aveva in precedenza (in data 28/01/2010) inoltrato richiesta formale, allo scopo di visionare e prendere copia della documentazione riguardante gli immobili in oggetto. Ritirava parte di tale documentazione in data 02 marzo 2010.

Ritenendo necessario svolgere una dettagliata descrizione dei macchinari di proprietà dell'esecutata presenti all'interno dei due fabbricati, procedeva ad un terzo sopralluogo in data 07 aprile 2010.

4. RISPOSTE AI QUESITI.

1) Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (...).

Si è ritenuto opportuno verificare presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari, i passaggi di proprietà dei beni in oggetto e l'eventuale presenza di trascrizioni pregiudizievoli. Le stampe delle Note sono allegare alla presente (*allegato n. 7*)

Le medesime verifiche sono state eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, dove è stato necessario, al fine di definire l'interruzione dell'iter di accatastamento di uno degli immobili,

richiedere copia degli elaborati presentati (*allegato n. 5*). La suddetta documentazione era relativa al fabbricato ubicato sul terreno distinto con la particella 1295 (ex particelle 989 e 991). Di esso non risulta presente al Catasto Fabbricati la planimetria, sebbene la sagoma del medesimo edificio sia riportata nella mappa Catastale ai Terreni (*allegato n. 5*).

- PROSPETTI RIASSUNTIVI.

- ELENCO FORMALITA'

Trascrizioni a favore

- Donazione in data 12/09/1975, rep. 5887, Notaio R. Putzolu
- Trascrizione del 01/10/1975, Reg. gen. 12513, Reg. part. 10430;
- A favore di [REDACTED]
- Contro [REDACTED]
- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 21 di mq 590 e 28/a di ha 1.70.25

N.B. Si rileva che il cognome [REDACTED] dei soggetti a favore è stato riportato in catasto come [REDACTED]

-
- Divisione in data 12/09/1975, rep. 5887, Notaio R. Putzolu
 - Trascrizione del 01/10/1975, Reg. gen. 12515, Reg. part. 10432;
 - A favore di [REDACTED]
 - Contro [REDACTED]
 - Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 28 ex 28/a di

ha 1.05.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
- Divisione in data 12/09/1975, rep. 5887, Notaio R. Putzolu
 - Trascrizione del 01/10/1975, Reg. gen. 12517, Reg. part. 10434;
 - A favore di [REDACTED]

- Contro [REDACTED]

- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 211 ex 28/c di mq 6.525 e part. 21 di mq 590

- Atto pubblico di Cessione in data 27/06/1995, rep. 41116, Notaio G. Sechi

- Trascrizione del 05/07/1995, Reg. gen. 17791, Reg. part. 11912;

- A favore di Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro;

- Contro [REDACTED]

- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 528 ex 28 di mq 3.980

- Atto pubblico di Cessione in data 01/04/1996, rep. 4012, Notaio A.

Galdiero

- Trascrizione del 15/04/1996, Reg. gen. 7980, Reg. part. 5706;

- A favore di Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro;

- Contro [REDACTED]

- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 21 di mq 590, part. 531 ex 211 di mq 3.741

ASTE
GIUDIZIARIE.it

010_COPIA_STAMP_RELAZ_esecuz_176_09_Def_06

-
- Compravendita in data 30/09/2003, rep. 13476, Notaio P. Ghiglieri
 - Trascrizione del 06/10/2003, Reg. gen. 36608, Reg. part. 25822;
 - A favore di [REDACTED]
 - Contro Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro;
 - Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 989 e 991.

-
- Compravendita in data 15/12/2005, rep. 19070, Notaio P. Ghiglieri
 - Trascrizione del 16/12/2005, Reg. gen. 45213, Reg. part. 29272;
 - A favore di [REDACTED]
 - Contro Consorzio per la Zona Industriale di Villacidro;
 - Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 1165, 1167 e 1169.

Trascrizioni contro

- Verbale di pignoramento immobili in data 25/02/2009, Rep. 365;
- Trascrizione del 03/04/2009, Reg. gen. 10105, Reg. part. 7159;
- A favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.;
- Contro [REDACTED]
- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 989 e 991, part. 1165, 1167 e 1169.

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria in data 15/12/2005, Rep. 19072;
- Iscrizione del 16/12/2005, Reg. gen. 45214, Reg. part. 8532;

- A favore di Monte dei Paschi di Siena - Banca per l'Impresa S.p.A.;
- Contro [REDACTED]
- Comune di Villacidro, Catasto Terreni foglio 110, part. 989 e 991, part. 1165, 1167 e 1169.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato (...)

A seguito delle verifiche svolte durante i vari sopralluoghi si espone quanto segue:

1. Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta al Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)

- *Comune:* Villacidro (CA)
- *Località:* Cannamenda – Zona Industriale
- *Via:* Comparto D3 –sub comparto 6
- *Piano:* Il fabbricato sovrastante il terreno è costituito da un corpo centrale di forma rettangolare (m 33,22 per m 15,95) di un piano fuori terra avente un'altezza interna pari a m 4.50 (desunta dal progetto). Ad esso si affiancano due volumi edilizi ubicati in prossimità degli spigoli del predetto corpo centrale, aventi un'altezza interna di m 2.70 (ricavata dal progetto).
- *Interno:* Nel corpo centrale sono ubicati i locali destinati, secondo il progetto, alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, mentre nei locali ad esso addossati sono collocati i

servizi igienici in uno ed i locali macchine nell'altro. Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno di questi ultimi e quindi non si può dichiarare se in essi siano presenti i macchinari.

- *Caratteristiche interne ed esterne.*

Strutture: La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato.

Finiture: Come si evince dal progetto e per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo svolto dal sottoscritto, la copertura della struttura più alta, dove sono ubicati i laboratori, è realizzata, con pannelli autoportanti. La tamponatura esterna è composta da laterizi. Le tramezzature interne sono in mattoni. Le murature sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato. I servizi sono completi di sanitari e rubinetterie e sono rivestiti con piastrelle di ceramica colorata.

I finestroni e le porte esterne sono in alluminio (vedi relazione tecnica di progetto). Le porte interne sono invece in pvc e specchi di vetro.

Impianti: Dalla documentazione, fornita al sottoscritto dal Comune di Villacidro, si rileva l'assenza del progetto relativo all'impianto elettrico, inoltre, non è dato sapere se tale impianto sia funzionante.

Le condizioni generali del fabbricato (stato d'uso e manutenzione) si considerano discrete.

- *superficie (calpestabile) in mq.*: Gli ambienti interni hanno le seguenti destinazioni (come da progetto) e le relative superfici calpestabili (come da rilievo):

1. Locali uffici: mq 19.94 (foto n. 28)

2. Bagno: mq 3.24 (foto n. 29)
3. Antibagno mq 2.19 (foto n. 29)
4. Locale esposizione e ritiro merce: mq 25.71 (foto n. 27)
5. Locale etichettatura stoccaggio prodotto finito: mq 30.48 (foto n. 23)
6. Locale lavorazione olio: mq 24.73 (foto n. 22)
7. Locale deposito olio: mq 33.91 (foto n. 21)
8. Locale lavaggio utensili: mq 17.60 (foto n. 14)
9. Locale trasformazione prodotti mq 180.54 (foto nn. 9-10)
10. Locale magazzino refrigerato: mq 44.85 (foto n. 12)
11. Locale lavaggio prodotti: mq 24.43 (foto nn. 11-13)
12. Locale magazzino semilavorati: mq 30.60 (foto n. 15)
13. Locale stoccaggio cartoni e vasetti mq 24.40 (foto n. 16)
14. Locale deposito sale: mq 3.98 (foto n. 24)
15. Disimpegno: mq 30.50 (foto nn. 17-18)
16. Spogliatoio e servizi donne: mq 18.24 (foto n. 25)
17. Spogliatoio e servizi uomini: mq 12.51 (foto n. 26)

18. Locale centrale
antincendio: mq.3.18
19. Locale centrale aria
compressa e autoclave: mq 6.10
20. Locale gruppo
elettrogeno: mq 9.54
21. Locale centrale
produzione vapore: mq 18.72

N.B. Le misure degli ambienti nn. 18, 19, 20 e 21 sono state ricavate dal progetto, poiché non è stato possibile accedervi.

La superficie del lotto è pari a circa mq 2.506,43

La superficie coperta del fabbricato è pari a circa mq 616,60

La superficie calpestabile del fabbricato è pari a circa mq 564,12

La superficie del piazzale circostante è pari a circa mq 1.860,07

- Macchinari_

All'interno del fabbricato sono presenti le seguenti attrezzature:

- ▶ Colmatore / Tappatore per vasi (foto n. 30)
- ▶ Essiccatoio (foto n. 31)
- ▶ Taglio e lavaggio pomodori (foto n. 32)
- ▶ Nastro trasportatore (foto n. 33)
- ▶ Taglierina (foto n. 34)
- ▶ Nastro trasportatore (foto n. 35)

N.B. Si precisa che non è dato sapere se tali macchinari e attrezzature siano funzionanti.

confini e dati catastali attuali: L'immobile confina a nord-est e a sud-est

con la strada, a nord-ovest con la stessa proprietà (secondo fabbricato pignorato) ed a sud-ovest con un'altra proprietà, salvo altri.

Il lotto è censito al Catasto Terreni al *foglio 110, particella 1295, QUALITÀ Ente urbano, SUPERFICIE 2.500 mq.*

N.B. Si rileva che del fabbricato sovrastante il terreno non è stato completato l'iter di accatastamento, poiché è stata presentata solo la prima pratica al Catasto Terreni (PREGEO - Tipo Mappale) per l'inserimento in mappa della sagoma dell'edificio (*allegato n. 5*); non è stata presentata la seconda pratica (DOCFA) per l'inserimento della planimetria al Catasto Fabbricati, fondamentale per la definizione degli estremi catastali e per la determinazione della rendita catastale.

- *eventuali pertinenze*: Il capannone ha un'area di pertinenza circostante di circa mq 1.860,07;
- *accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*.

Non è il caso in questione.

2. Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata nel Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)

- *Comune*: Villacidro (CA)
- *Località*: Cannamenda – Zona Industriale
- *Via*: Comparto D3 – sub comparto 6
- *Piano*: Il fabbricato sovrastante il terreno è di forma rettangolare (m

20,035 per m 40,01) ed è costituito di un piano fuori terra avente alcuni ambienti di altezza interna pari a m 4,74 (Area lavorazioni, Area stoccaggio) ed altri, controsoffittati (Uffici e Servizi). Addossato ad uno dei lati più lunghi è presente un vano coperto e aperto di altezza pari a m 2,60 (vedi tav. 3) nel quale alloggia la caldaia (foto n. 47). Sullo stesso lato è stata realizzata una tettoia metallica aperta sostenuta da pilastri, anch'essi metallici, aventi una distanza dalla parete di m 5,04) ed una distanza tra i pilastri estremi di m 28,95. La proiezione della tettoia ha una profondità di circa 6,00 (da verificare) ed una larghezza di circa m 30,00(da appurare).

Su uno dei lati più corti è presente una struttura metallica coperta da una tettoia avente un'altezza minima di m 2,90 e massima di m 3,70 (foto n. 43).

- *Interno*: Il capannone, salvo qualche marginale differenza, riprende la distribuzione interna degli ambienti riportata nell'elaborato catastale (allegato n. 6). Esso è diviso in quattro grandi ambienti destinati alla lavorazione, allo stoccaggio ed all'imbottigliamento dei prodotti agricoli; mentre gli altri ambienti attigui più piccoli sono destinati ad uffici e servizi igienici. La differenza di maggior rilievo sta nella presenza di una cella frigorifera all'interno dell'Area imbottigliamento e zona deposito vuoti/pieni (foto n. 61).

- *Caratteristiche interne ed esterne.*

Strutture: Come indicato nella relazione di collaudo la struttura portante del capannone è costituita da pilastri e travi prefabbricati in cemento armato. La pensilina è sorretta da piantane, travi reticolari e

correntini metallici.

Finiture: La tamponatura esterna è composta da pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio, con finitura esterna in graniglia. Le tramezzature nelle zone uffici e servizi sono in mattoni forati mentre nei locali adibiti a lavorazione e stoccaggio sono in pannelli coibentati. Le murature sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione degli uffici e dei servizi è in gres ceramico, mentre nei restanti locali è presente un battuto in cls (tipo industriale). I servizi sono completi di sanitari e rubinetterie e sono rivestiti con piastrelle di ceramica colorata.

I serramenti esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.

La copertura della pensilina esterna è in lastre di lamiera grecata.

Impianti: Gli impianti visionati sono in attività. La fabbrica è dotata di Box caldaia anch'essa attivo.

Le condizioni generali del fabbricato (stato d'uso e manutenzione) si considerano buone.

- *superficie (calpestabile) in mq.*: Gli ambienti interni hanno le seguenti superfici calpestabili:

1. Area stoccaggio materie prime ed Area di Lavorazione: mq 322.57 (foto nn. 64-65)
2. Area imbottigliamento e zona deposito vuoti/pieni: mq 110.95 (foto nn. 58-59-60)
3. Cella frigorifera: mq 20.15 (foto n. 61)
4. Area stoccaggio olio grezzo: mq 150.45 (foto nn. 56-57)

5. Disimpegno: mq 2.58
6. Disimpegno uffici: mq 28.54 (foto n. 54)
7. Laboratorio: mq 23.75 (foto n. 53)
8. Ufficio: mq 22.88
9. Ufficio reception: mq 22.91 (foto n. 50)
10. Sala riunioni: mq 33.18 (foto n. 51)
11. Servizi: totale mq 9.74
12. Disimpegno servizi: totale mq 9.75 (foto n. 55)
13. Box caldaia: mq 7.07 (foto n. 47)
14. Pensilina: mq 137.90 (foto nn. 44-45)
15. Vano alloggio compressore: mq 34.68 (foto nn. 42-43).

La superficie reale del lotto è pari a circa mq 2.345,90

N.B. in catasto è riportata come mq 2.335,00 mentre in progetto è definita in mq 2.326,46)

La superficie "complessiva" coperta del fabbricato è pari a circa mq 1.029,43

La superficie lorda del capannone è pari a circa mq 801,56

La superficie lorda del box caldaia è pari a circa mq 8,36

La superficie della tettoia chiusa, compresa di sbalzo, è pari a circa mq 39,51

La superficie della tettoia aperta, compresa di sbalzo, è pari a circa mq 180,00 (da verificare con particolare riguardo agli sbalzi)

La superficie calpestabile del fabbricato è pari a circa mq 796,32

La superficie netta del piazzale circostante è pari a circa mq 1.324,83

- Macchinari

All'interno del fabbricato sono presenti una serie di attrezzature utili all'attività per cui esso è destinato. Una parte di tali attrezzature, riportata nella Relazione Tecnica predisposta dal tecnico progettista allegata alla richiesta di finanziamento POR Sardegna 2000 – 2006, Misura 4.10, annualità 2004 (*allegato n. 04*), è la seguente:

► *un separatore noccioline sansa: completo di tramoggia di carico, coclea di alimentazione e coclea di scarico nocciolino e pasta (foto n. 62).*

► *un carrello elevatore mod STILL RX 50 – 15 completo di raddrizzatore e rovesciatore idraulico (foto n. 71);*

► *impianto di imbottigliamento Triblocco 10.10.1v AV completo di etichettatrice distributore capsule e cambi formato (foto n. 73);*

► *attrezzature informatiche e mobili per ufficio*

Come si specificherà in seguito (punto 9), una porzione del fabbricato è stato ceduto in locazione. Di seguito si riporta un elenco di attrezzature e arredi, facenti parte del suddetto contratto di locazione:

Attrezzature lavorazione:

► *n. 1 pastorizzatore (foto n. 68);*

► *nr. 1 caldaia 300 lt (foto n. 75);*

► *nr. 1 gruppo generatore di vapore (centrale termoelettrica) (non verificata la presenza)*

► *nr. 1 termosaldatrice (foto n. 69);*

► *nr. 1 compressore (non verificata la presenza)*

► *nr. 1 cutter (non verificata la presenza)*

- ▶ nr 4 tavoli in acciaio (foto n. 66);
- ▶ nr. 1 transpallet (foto n. 65).
- ▶ nr. 1 vasca d'acciaio (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 1 lavapavimenti (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 60 teglie d'acciaio (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 1 essiccatario (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 1 centrifuga (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 2 carrelli d'acciaio completi di arelle. (non verificata la presenza)
- ▶ nr. 1 pulivapor(non verificata la presenza)

Mezzi di trasporto:

- ▶ nr. 1 furgone Opel Vivaro (non verificata la presenza)

Arredi uffici:

- ▶ n. 3 scrivanie (non verificato il numero)
- ▶ n. 3 sedie per scrivania (non verificata la presenza)
- ▶ n. 15 sedie (non verificato il numero)
- ▶ n. 1 mobile pc (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 tavolo riunioni
- ▶ n. 1 armadio (non verificata la presenza)
- ▶ n. 2 mobili ufficio (non verificata la presenza)
- ▶ n. 3 pc (non verificata la presenza)
- ▶ n. 2 stampanti (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 scanner (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 telefono-fax (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 fotocopiatrice (non verificata la presenza)
- ▶ n. 4 cassettiere (non verificata la presenza)

- ▶ n. 3 condizionatori (non verificato il numero)
- ▶ n. 1 stampante per etichette (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 calcolatrici (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 appendiabiti (non verificata la presenza)
- ▶ n. 1 gettacarte. (non verificata la presenza)
- ▶ n. 5 stipetti (non verificata la presenza)
- ▶ n. 2 espositori (non verificata la presenza)

N.B. Si precisa che non è dato sapere se tali macchinari e attrezzature siano funzionanti.

- *confini e dati catastali attuali*: L'immobile confina a nord-est con la strada, a nord-ovest con altre proprietà, a sud-est con la stessa proprietà (primo fabbricato pignorato) ed a sud-ovest con altre proprietà, salvo altri.

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati al foglio 110, particella 1348 CATEGORIA D/7, RENDITA Euro 7.322,00 (allegato n. 06).

- *eventuali pertinenze*: Il capannone ha un'area di pertinenza circostante di circa mq 1.324,83

- *accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*.

Non è il caso in questione.

3) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (...).**

Si precisa che, relativamente a tutti i beni pignorati, i dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...).*

1. Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)

Con riferimento a tale immobile, si rende necessaria la presentazione della pratica denominata DOCFA per l'inserimento della planimetria al Catasto Fabbricati ai fini della definizione dei nuovi identificativi e della determinazione della rendita catastale.

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

1. Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)

2. Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata al Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)

Entrambi gli immobili ricadono nella Zona Urbanistica definita come D3 – *Zona Industriale*, le cui norme di attuazione approvate in data 30 gennaio 2006 all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale di Villacidro, sono riportate in allegato alla presente (*allegato n. 3*).

.6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (...)*

1 **Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)**

In data 10 aprile 2002 è stata rilasciata dal Comune di Villacidro regolare Concessione Edilizia n. 31 per la *Costruzione di un laboratorio artigianale per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli in loc. Cannamenda – Zona Industriale (allegato n. 3).*

In data 10 febbraio 2004 è stata rilasciata dal Comune di Villacidro la Autorizzazione di Variante, prot. 17576/03 (*allegato n. 3*).

Si rileva che anche il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro ha espresso parere favorevole alla realizzazione del fabbricato industriale e della variante regolarmente approvata dal Comune.

Si precisa, inoltre, che presso il Comune non è stata riscontrata nella documentazione inerente al fabbricato, la presenza del Certificato o Autorizzazione di Agibilità nè la documentazione ad esso correlata. Si presenta, pertanto, la necessità di richiedere il Certificato di Agibilità con il Modello DUAAP - Dichiarazione Autocertificativa (L.R. 3/2008, art. 1, comma 21), presso il SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) del Comune di Villacidro. Tale modello è fornito dal Comune anche nel proprio sito internet.

2 **Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta al Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata al Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)**

In data 12 gennaio 2005 è stata rilasciata dal Comune di Villacidro regolare Concessione Edilizia n. 4 per la *costruzione di un fabbricato uso frantoio oleario in loc. Cannamenda – Zona Industriale – su area distinta in catasto alla Sez. A foglio 11 mapp. 990 – 992 parte – 21 parte - (allegato n. 4)*. Si rileva l'erronea individuazione del foglio: foglio 11 anziché foglio 10.

In data 18 gennaio 2006 è stata rilasciata dal Comune di Villacidro l'Autorizzazione di Variante, prot. 25347. (allegato n. 4).

In data 26 ottobre 2006 è stata rilasciata dal Comune di Villacidro regolare Autorizzazione di Agibilità n. 33, prot. n. 7006 (allegato n. 4).

Nella documentazione presentata al Comune di Villacidro non è stata rilevata la presenza del Progetto dell'impianto elettrico che, però è stato prodotto e presentato all'Argea (Agenzia regionale per la gestione e l'erogazione degli aiuti in agricoltura).

Si rende noto che il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro ha espresso parere favorevole relativamente alla variante regolarmente approvata dal Comune.

Dagli accertamenti svolti dal sottoscritto presso il Comune di Villacidro si sono riscontrate nel progetto di variante le seguenti irregolarità:

- 1) assenza negli elaborati allegati al progetto di variante, della

tettoia chiusa ubicata nel lato retrostante il fabbricato (ambiente n. 15 dell'*allegato n. 2*, foto nn. 42-43);

- 2) il calcolo della superficie coperta (vedi l'allegata tav. 4 di progetto *Calcoli planivolumetrici*) è stato eseguito senza considerare la tettoia esterna (riportata col n. 14 dell'*allegato n. 2*); se tale superficie coperta fosse stata sommata a quella del fabbricato, la superficie coperta complessiva avrebbe superato il 40% copribile stabilito dal Piano Urbanistico Comunale, nel Comparto ove ricade l'immobile in oggetto.

Da informazioni reperite dal tecnico comunale Geom. Sulcis, è possibile regolarizzare la tettoia chiusa descritta al punto 1) e una porzione della tettoia aperta del punto 2) (equivalente a circa il 50% della medesima), presentando con le modalità previste dalle normative comunali e dalle leggi regionali e nazionali vigenti, un Accertamento di Conformità con il pagamento di oneri e sanzioni, che il Comune quantificherà al momento dell'istruttoria della pratica secondo criteri legittimi. Secondo il medesimo tecnico è necessario presentare anche una comunicazione di demolizione della porzione di tettoia aperta eccedente la superficie coperta utile.

- 7) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)**

I beni pignorati possono essere venduti in due lotti distinti:

LOTTO 1:

- 1** **Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi**

precedenti: foglio 110, part. 989, 991)

LOTTO 2:

2 Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata al Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)

8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi e la misura delle quote ai medesimi spettante (...).*

Entrambi gli immobili pignorati sono di proprietà per l'intero (in regime di comunione de residuo \ nota di trascrizione registro generale 45 213 e nota di trascrizione registro generale 36 608) dell'esecutata [REDACTED]

9) *accerti se l'immobile è libero o occupato (...).*

1 Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)

L'immobile è attualmente libero e inutilizzato.

2 Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata al Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)

L'esecutata, come titolare della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] ha stipulato in data 01 maggio 2009 un Contratto di locazione con l'azienda denominata [REDACTED]

con il quale concedeva in locazione una porzione del maggior fabbricato da utilizzare per la lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Tale contratto è stato regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro di Sanluri in data 28 maggio 2009 ed ha durata di sei anni con inizio dal 01/05/2009 e termine 30/04/2015 (allegato n. 8). La parte di fabbricato interessata è stata riportata in planimetria e allegata al contratto, essa comprende: *l'Area di imbottigliamento–Zona deposito vuoti/pieni, una piccola parte dell'Area stoccaggio materie prime, l'Area stoccaggio olio grezzo, i locali uso ufficio ed i servizi.*

Un secondo *Contratto di comodato (gratuito) ad uso non abitativo* è stato stipulato in data 29 settembre 2007 tra l'esecutata e l'ing. Melis Luca, avente per oggetto una porzione di fabbricato, esclusa dal contratto di locazione precedentemente citato (vedi allegato 8).

Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro di Cagliari 2 in data 15/01/2008 ed ha durata di sei anni con inizio dal 01/10/2007 e termine 31/01/2013 (allegato n. 8).

10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato (...).*

Non è il caso in questione. .

11) **indichi** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (...).*

Non esistono vincoli sopraccitati su entrambi gli immobili.

12) **rilevi** *l'esistenza di diritti demaniali (...).*

Non esistono diritti demaniali su entrambi gli immobili.

13) **determini** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta*

indicazione del criterio di stima (...).

- CRITERI DI STIMA. GENERALITA'

Per la stima degli immobili in oggetto si sono utilizzati i due metodi sotto elencati, la cui media dei risultati determinerà il probabile valore di mercato di ciascuno.

• **STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Il procedimento in esame si basa su una considerazione: *"se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo"*. Il valore che si deve determinare è, infatti, un prezzo futuro. La stima altra non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Relativamente ai fabbricati industriali (oggetto della presente stima) si possono reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione territoriale, parificabili per caratteristiche, consistenza, dimensioni ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori" in base alla quale desumere il valore più probabile per il bene oggetto di stima.

I riferimenti per la ricerca di tali valori sono le pubblicazioni di Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative .

• **STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE**

Il criterio di stima utilizzato si basa sull'individuazione del *Costo di Costruzione*, seguendo l'ipotesi che *un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre*.

Nel caso degli edifici in esame, già esistenti, si valuterà il costo di costruzione per poi deprezzarlo in conseguenza della sua vetustà.

Le cause che determinano una riduzione di valore nel tempo sono:

1. vetustà dovuta all'usura: consiste nel fatto che alcune attività industriali determinano un intenso logorio dei locali;
2. decadimento reddituale: consiste nel fatto che un edificio non più nuovo richiede interventi di manutenzione non solo costosi, ma che talvolta determinano la necessità di rallentare o fermare l'attività industriale per renderne possibile l'esecuzione.
3. obsolescenza: consiste nell'invecchiamento economico dovuto al progresso tecnologico che, modificando vecchi schemi di lavorazione, rende inadatto il fabbricato alle rinnovate esigenze industriali.

Occorre, dunque, tener conto di tutte le circostanze suddette per

determinare con sufficiente rigore il deprezzamenti da apportare al costo di costruzione.

Secondo l'U.E.E.C.(Unione Europea Esperti Contabili) per calcolare il deprezzamento in relazione al tempo si può utilizzare la seguente formula:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo

Ricavato il più probabile valore del costo di costruzione dell'immobile (capannone e piazzale di pertinenza), dovrà essere ad esso sommato il valore di mercato dell'area su cui è stato edificato.

- **ATTREZZATURE E MACCHINARI**
- **Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295 (nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)**

Si precisa che non è stato possibile verificare se i macchinari e le attrezzature presenti siano funzionanti. Si specifica inoltre che, considerata la peculiarità degli stessi, il sottoscritto ritiene indispensabile l'ausilio di un tecnico specializzato. Si procederà a tali verifiche qualora l'Ill.mo Signor Giudice lo ritenesse opportuno.

- STIME. APPLICAZIONI

- 1 **Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 110 part. 1295**

(nell'atto di pignoramento individuata con gli identificativi precedenti: foglio 110, part. 989, 991)



- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Sulla base di un'indagine di mercato svolta presso operatori del settore quali Nomisma, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Tecnocasa, FIAP, Scenari Immobiliari, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq) di immobili simili a quello in disamina, considerati in normali condizioni d'uso e manutenzione, si sono ottenuti valori di mercato oscillanti tra Euro/mq 550,00 ed Euro/mq 930,00.

Sulla base di tali dati, applicando un valore di Euro/mq 700,00 in virtù delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile da considerarsi discrete, si ha la seguente valutazione commerciale:

DESTINAZ.	SUP. (mq)	COEFF. PONDERAZ	SUP. COMM. TOTALE	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE MERCATO (Euro)
Capannone	616,60	1,00	709,60	700,00	496.720,00
Piazzale	1.860,07	0,05			

• **STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE**

Dalla ricerca di mercato si sono ottenuti valori di terreni edificabili ubicati in zona industriale, oscillanti tra Euro/mq 60,00 ed Euro/mq 100,00. In virtù delle caratteristiche del terreno in esame (accesso da due strade, dimensione lotto edificabile, etc.) si ritiene di assumere come valore unitario di mercato Euro/mq 70,00. Si ha quindi:



DESTINAZ.	SUP. (mq)	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE MERCATO (Euro)
Terreno edificabile in Zona Industriale	2.506,43	70,00	175.450,10

In base alle considerazioni precedentemente riportate sulla base di un'indagine di mercato esperita e dalla disamina del Computo metrico estimativo allegato al progetto, il sottoscritto ritiene congruo un costo di costruzione a nuovo del capannone di Euro/mq 460,00 (compreso di oneri accessori e spese tecniche).

In relazione al deprezzamento si ottiene quanto di seguito riportato:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 =$$

Ipotizzando la durata totale di utilizzo in 60 anni e considerando l'età dell'edificio pari a circa 6 anni (rilevata da un documento certo come l'Autorizzazione di Variante, prot. 17576/03 del 10 febbraio 2004) si ha:

$$A = (6 \times 100) / 60 = 10\%$$

$$D = [(10 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 3,56\%$$

Pertanto, considerando il seguente valore *a nuovo* del fabbricato:

DESTINAZ.	SUP. (mq)	COEFF. POND..	SUP. COMMERC TOTALE	COSTO DI COSTRUZIONE (Euro/mq)	VALORE COSTO COSTR.. (Euro)
Capannon e	616,60	1,00	709,60	460,00	326.416,00

Piazzale	1.860,07	0,05		
----------	----------	------	--	--

Applicando il deprezzamento percentuale precedentemente calcolato (D = 3,56%), si ha:

$$\text{Euro } 326.416,00 \times (1 - 0,0356) = \text{Euro } 314.795,59$$

Sommando il valore del terreno con il valore del costo di costruzione si ha il risultato nella seguente tabella riepilogativa:

DESTINAZ.	SUP. (mq)	VALORE MERCATO (Euro)	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (Euro)
Terreno edificabile in Zona Industriale	2.506,43	175.450,10	490.245,69
Capannone	709,60	314.795,59	

• **VALORE DEFINITIVO IMMOBILE**

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima sopra riportati, si ha:

DESTINAZ.	STIMA SINTETICO COMPARATIVA (Euro)	STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE (Euro)	VALORE DI MERCATO IMMOBILE (Euro)
Immobile ad Uso Industriale	496.720,00	490.245,69	493.482,84

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad Euro 493.000,00 in arrotondamento.

2 Immobile nel Comune di Villacidro, unità immobiliare

attualmente distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 110 part. 1348 (nell'atto di pignoramento individuata al Catasto Terreni al foglio 110, part. 1165, 1167, 1169)

- STIMA SINTETICO COMPARATIVA

A seguito di indagini presso i medesimi operatori del settore sopra citati, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq) di immobili simili a quello oggetto di valutazione, considerati in normali condizioni d'uso e manutenzione, si sono ricavati valori analoghi ai precedenti, Euro/mq 550,00 ed Euro/mq 930,00. In base a tali dati, considerando le buone condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, si applica un valore medio tra i due sopra indicati di Euro 680,00. Si ha quindi:

DESTINAZ.	SUP. LORDA (mq)	COEFF. PONDERA Z.	SUP. COMMERC TOTALE	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE MERCATO (Euro)
Capannone	801,56	1,00	879,707	680,00	598.200,76
Box caldaia	8,36	0,10			
Tettoia aperta	89	0,08			
Tettoia chiusa	39,51	0,10			
Piazzale	1.324,83	0,05			

N.B.: La superficie della tettoia aperta indicata nella tabella, è computata al netto della rimozione della porzione in eccesso, rispetto alla quantità di superficie copribile consentita.

- STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Dalla ricerca di mercato svolta si sono ottenuti valori di terreni edificabili ubicati in zona industriale, oscillanti tra Euro/mq 60,00 ed Euro/mq 100,00. In virtù delle caratteristiche del terreno in esame, considerato il suo unico accesso e singolo prospetto lato strada, si ritiene di assumere come valore unitario di mercato Euro/mq 60,00. Si ha quindi:

DESTINAZIONE	SUP. (mq)	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE MERCATO (Euro)
Terreno edificabile in Zona Industriale	2.345,90	60,00	140.754,00

Dalla ricerca di mercato e dalla disamina del Computo metrico estimativo allegato al progetto, il sottoscritto ritiene congruo un costo di costruzione del capannone di Euro/mq 520,00 (compreso di oneri accessori e spese tecniche).

In relazione al deprezzamento, si ottiene quanto di seguito riportato:

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86 =$$

Ipotizzando la durata totale di utilizzo in 60 anni e considerando l'età dell'edificio pari a circa 4 anni (rilevata dall'Autorizzazione di Agibilità n. 33, prot. n. 7006 rilasciata il 26 ottobre 2006) si ha:

$$A = (4 \times 100) / 60 = 6,66\%$$

$$D = [(6,66 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 2,21\%$$

Pertanto, considerando il seguente valore *a nuovo* del fabbricato:

DESTINAZ.	SUP. LORDA (mq)	COEFF. PONDERAZ	SUP. COMMERC TOTALE	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE COSTO COSTRUZ (Euro)
Capannon e	801,56	1,00	879,707	520,00	457.447,64
Box	8,36	0,10			
caldaia					
Tettoia	89	0,08			
aperta					
Tettoia	39,51	0,10			
chiusa					
Piazzale	1.324,83	0,05			

Applicando il deprezzamento percentuale precedentemente
calcolato (D = 2,21%), si ha:

$$\text{Euro } 457.447,64 \times (1 - 2,21\%) = \text{Euro } 447.338,04$$

Sommando il valore del terreno con il valore del costo di
costruzione si ha il risultato nella seguente tabella riepilogativa:

DESTINAZ.	SUP. (mq)	VALORE MERCATO (Euro)	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (Euro)
Terreno edificabile in Zona Industriale	2.345,90	140.754,00	588.092,04
Capannone	879,707	447.338,04	

• **VALORE DEFINITIVO IMMOBILE**

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima sopra riportati, si

ha:

DESTINAZ.	STIMA SINTETICO COMPARATIVA (Euro)	STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE (Euro)	VALORE DI MERCATO IMMOBILE (Euro)
Immobile ad Uso Industriale	598.200,76	588.092,04	593.146,40

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è quindi pari ad Euro 593.146,40.

Considerato che risulta necessaria la rimozione di parte della tettoia aperta, equivalente a circa mq 91, si ritiene di scorporare dal predetto valore i costi occorrenti per tale operazione, quantificabili in circa Euro 5.400,00.

In conclusione, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad Euro 587.700,00 in arrotondamento.

Il valore complessivo del patrimonio pignorato è pari ad Euro 1.080.700,00

- CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Assemini li, 12 maggio 2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. GIANLUCA GARAU

ASTE
GIUDIZIARIE.it
010_COPIA_STAMP_RELAZ_esecuz_176_09_Def_06

ELENCO ALLEGATI

1) RILIEVO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1295 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 989, 991)

2) RILIEVO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)

3) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ALL'UFFICIO TECNICO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1295 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 989, 991)

4) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ALL'UFFICIO TECNICO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)

5) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA AL CATASTO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1295 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 989, 991)

6) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA AL CATASTO: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)

7) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA IN CONSERVATORIA: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1295 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 989, 991)

U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)

8) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI E SANLURI: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)

9) DOCUMENTAZIONE FOTGRAFICA: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1295 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 989, 991)

10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: U. I. ATTUALMENTE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL F. 110 PART. 1348 (NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO AL F. 110, PART. 1165, 1167, 1169)