

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:

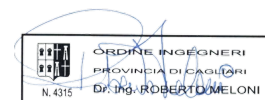
CONTRO:

CONSULENTE D'UFFICIO:

Ing. Roberto Meloni

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Enzo Luchi,
Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Roberto Meloni, nato a Cagliari il 10/06/1970, domiciliato in Serdiana (CA) nella via Aldo Moro al n.2, tel. – fax 070/7458040, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4315 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 04 aprile 2017. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

1. **Verificchi**, 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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,



sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisita**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 acquisti 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti 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 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 corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 4315
Dr. Ing. ROBERTO MELONI



4. **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;
5. **Indichi**, l'utilizzazione prevista dello 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicandone 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 a da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;



6. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
7. 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;
8. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante 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 ancora pendente il relativo giudizio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. **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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. **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;
13. **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;
14. **Predisponga** quale allegato autonomo l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per poter adempiere al mandato conferitomi, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11 settembre 2017 alle ore 9:30. Nel luogo ove sono siti i beni pignorati, in località Pira Corroga senza numero zona artigianale D3 in Nurallao, previo avviso in raccomandata A/R al proprietario. Si rilevava che in località Pira Corroga corrisponde ad un fabbricato/impianto a destinazione uffici e locali annessi all'attività di impianto di betonaggio stradale sito nel comune di Nurallao, e che era presente sia il sig. , il quale consentiva l'accesso ai luoghi e lo svolgimento delle operazioni peritali. Le operazioni proseguivano presso l'ufficio tecnico comunale per l'accesso agli atti già richiesti con istanza, potendone visionare la pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto, ed estraendone copia. Presso l'agenzia del territorio di Cagliari veniva richiesta ed ottenuta visura e planimetria catastale dei beni in oggetto.

1. RISPOSTA AL QUESITO 1.

Periodo delle informazioni dal 01/12/1988 al 17/10/2017

Ispezione n.CA 145337/3 del 2017 ispezione 18/10/2017

Elenco immobili: Comune di Nurallao (NU)

- Catasto dei Terreni

Foglio 25 Particella 152 , reddito Dominicale 0.23€ reddito Agrario 0.20€

Foglio 25 Particella 153 , reddito Dominicale 0.06€ reddito Agrario 0.05€



ISCRIZIONE, del 16/05/2014 – registro Particolare 294 Registro Generale 4263
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2388/2014 del 09/12/2013,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto INGIUNTIVO



TRASCRIZIONE del 15/06/2015 Registro Particolare 3971 Registro Generale
4898 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI
CAGLIARI Repertorio 3127/2015 del 25/05/2015, ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOARAMENTO IMMOBILI

- Catasto dei fabbricati

Foglio 25 Particella 151 , categoria D/7 rendita 2.396,00€



ISCRIZIONE, del 16/05/2014 – registro Particolare 294 Registro Generale 4263
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2388/2014 del 09/12/2013,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 15/06/2015 Registro Particolare 3971 Registro Generale
4898 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI
CAGLIARI Repertorio 3127/2015 del 25/05/2015, ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOARAMENTO IMMOBILI



Gli atti di provenienza risultano indicati nelle ispezioni ipotecarie fatte
all' Agenzia del Territorio di Cagliari.

2. RISPOSTA AL QUESITO 2



Immobile a destinazione uffici e altri immobili annessi all'attività di impianto di betonaggio sito in Nurallao in località Pira Corroga senza numero zona artigianale D3,



L'insediamento industriale della Edilbeton srl, sulla base di quanto potuto accertare in fase di sopralluogo, risulta composto da una serie di fabbricati e aree per lo stoccaggio dei materiali e di seguito descritti.



La superficie del complesso è suddivisa in due grandi piazzali, inferiore e superiore, posti a quote differenti per agevolare l'attività di carico e scarico dei materiali, entrambe queste aree risultano pavimentate con una pavimentazione in calcestruzzo.

- Area 1 – Stoccaggio inerti

L'area è individuata dal piazzale superiore destinato allo stoccaggio degli inerti (Fig. n.1 allegato foto) e allo scarico e carico dei materiali, e si sviluppa per una superficie di circa 90 mq. L'area risulta delimitata dai muri in calcestruzzo armato della recinzione di confine del lotto e suddivisa in una serie di aree di stoccaggio degli inerti sempre mediante dei muri in calcestruzzo armato aventi un'altezza di circa 2 metri o da dei muri in blocchi di calcestruzzo che presentano evidenti segni di degrado. Tutta la superficie risulta avere una pavimentazione in battuto di terra e/o cemento.



- Area 2, 3, 4, 5, 6, 7 – Impianto di betonaggio

L'impianto è caratterizzato da quattro tramogge di carico individuate in planimetria al numero 2 (Fig. n.2 allegato foto) accessibili dal piazzale superiore, da due silos per il cemento (Fig. n.3 allegato foto) individuate al numero 4 della



planimetria catastale e da una serie di nastri trasportatori per i materiali. Le strutture presentano un avanzato stato di degrado dovuto alla prolungata mancanza di manutenzione. In prossimità delle tramogge sono presenti delle rampe di scale di cemento armato delimitate da una serie di muretti in blocchi di calcestruzzo, le quali permettono di passare dal piazzale superiore a quello inferiore verso la zona uffici. È presente un deposito di carburante, che in planimetria viene indicato al numero 3, (Fig. n.4 e 5 allegato foto), costituito da un edificio avente dimensioni di circa 5.50 m x 3.50 m e un'altezza di circa 2.80 m. non presente nella concessione edilizia n°492/91 del 30/01/1992. La struttura è realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzi intonacata al civile. All'interno della struttura è presente la cisterna del carburante. Individuati ai punti 5, 6 e 7 troviamo rispettivamente l'area dello stoccaggio della pomice, la cabina di carico e il piazzale di carico (Fig. n. 6 e 7 allegato foto), dove trova spazio anche un deposito caratterizzato da una struttura in lamiera (Fig. n.8 allegato foto).

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: il fabbricato identificato con il numero 3 in concessione risultava una semplice cisterna a cielo aperto con una recinzione a giorno che la racchiudeva, mentre in opera si è deciso di chiuderla dentro un fabbricato come è visibile in figura n°4 allegato foto.

- Fabbricato 8 – Sala pompe

Il fabbricato che ospita la sala pompe (fig n.9 allegato foto) è situato nel piazzale inferiore, si sviluppa su una superficie di circa 12 mq con un'altezza media di circa 2.50 m. Dal punto di vista costruttivo è caratterizzato da una muratura in blocchi di calcestruzzo intonacati al civile solo nella superficie esterna, e presenta diversi punti di degrado dovuti alla scarsa manutenzione con leggere fessurazioni.

Il pavimento risulta costituito da un massetto di cemento, mentre la copertura è in lastre di et DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: nessuna.

- **Fabbricato 9 – Deposito grassi ed oli**

Posizionato sotto al fabbricato 8 e adiacente alla cisterna d'acqua (fabbricato 10 in planimetria catastale) si trova il deposito grassi ed oli. Questo si sviluppa su una superficie di circa 8,00 mq con un'altezza di 3,00 m. circa. La struttura è in muratura portante costituita da blocchi di calcestruzzo non intonacati e con solaio in latero cemento. La struttura presenta diverse fessurazioni della muratura dovuta anche ad infiltrazioni in copertura, è presente un'apertura d'accesso priva di porta e senza aperture finestrate.

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: nessuna.

- **Fabbricato 10 – Cisterna acqua e sala pompe**

Il fabbricato situato nel piazzale inferiore è caratterizzato da un locale pompe e da una cisterna dell'acqua (Fig. n.12 allegato foto). Il locale pompe presenta una superficie di circa 12 mq per un'altezza media di circa 3 metri. Dal punto di vista costruttivo risulta composto da una muratura portante in blocchi di calcestruzzo al grezzo, mentre la copertura è in lastre di eternit. La pavimentazione è costituita da un massetto di calcestruzzo. L'accesso al locale è garantito da un'apertura sul prospetto laterale che risulta priva di porta di ingresso. La cisterna dell'acqua, avente uno sviluppo in pianta di circa 12 mq, risulta realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera faccia a vista, risulta priva di finitura esterna. Lo stato di conservazione presenta evidenti punti di degrado dovuti all'infiltrazione dell'acqua con presenza di evidenti efflorescenze. (Fig. n. 13 allegato foto).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: il fabbricato identificato con il numero 10 in concessione risultava realizzato sotto al fabbricato identificato al n°9 (allegato planimetria concessione edilizia n°492/91 del 30/01/1992) mentre in opera è stato deciso di realizzarlo davanti a quest ultimo come si può notare dalla figura n°12 (allegato foto) e come riportato sulla planimetria stato attuale approssimativo.

- **Fabbricato 11 – Vasche decantazione acque**

Le vasche risultano posizionate in prossimità del parcheggio delle betoniere nel piazzale inferiore, si tratta di due strutture realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera faccia vista e che si sviluppa su una superficie di circa 42 mq. La muratura ha un'altezza di circa 1.20 m e sono dimensionate in una vasca da 3,90m x 4,10m circa e una da 4,20m x 6,20m circa e da quello che si è potuto osservare in fase di sopralluogo risulta in uno buono stato conservativo. (Fig. n.14 allegato foto)

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: in concessione la vasca da realizzare era solamente una come si evince dalla planimetria concessione edilizia n°492/91 del 30/01/1992 ma in costruzione si è deciso di realizzarne 2 vasche come riportato sulla planimetria stato di fatto approssimativo.

- **Area 12 – area parcheggio betoniere**

L'area, posizionata all'ingresso dello stabilimento, è destinata a parcheggio per le betoniere e per i mezzi di trasporto dei materiali, risulta individuata nel piazzale inferiore. La pavimentazione è quelle presente nell'intero piazzale caratterizzata da una pavimento in calcestruzzo in avanzato stato di degrado.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: nessuna.

- **Fabbricato 14 e 15 – Ricovero betopompa e locali uffici**

Il fabbricato n. 14 destinato a ricovero della betopompa ha una dimensione di 9 m x 6 m e un'altezza di circa 4.85 m., risulta caratterizzata da un setto in calcestruzzo dove sono presenti delle aperture e da una copertura piana composta da un solaio in latero cemento. I prospetti laterali risultano aperti per poter consentire l'accesso dei mezzi, mentre il lato posteriore risulta addossato al fabbricato destinato agli uffici. (Fig. n.15 allegato foto). Il fabbricato n. 15 è l'edificio destinato agli uffici, dal punto di vista planimetrico si sviluppa su una superficie complessiva di circa 75 mq con altezza interna di 2.80 metri.

Dalla porta di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che conduce a due uffici e ad un piccolo servizio igienico dotato di wc, lavabo e doccia. Tutti gli ambienti presentano un affaccio finestrato verso l'esterno e gli infissi risultano essere in alluminio con vetro singolo e dotati di avvolgibile. Adiacente a questi ambienti si trova la sala mensa accessibile da un secondo ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio. Le pareti interne risultano intonacate al civile e tinteggiate, le pavimentazioni sono in gres porcellanato con piastrelle 20x20 cm di colore chiaro. Inoltre in bagno è presente il rivestimento nelle pareti per un'altezza di circa 2.20 metri caratterizzato da piastrelle quadrate di colore chiaro in gres porcellanato. Anche il locale mensa risulta avere le pareti rivestite in gres porcellanato fino ad un'altezza di circa 1.50 m. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è composto da una muratura portante in blocchi di calcestruzzo intonacata al civile e tinteggiata con colorazioni tendenti al verde. (Fig.16 e 17

allegato foto). Lo stato conservativo delle murature esterne risulta mediocre, sono presenti diversi punti di degrado dove l'intonaco risulta ammalorato. La copertura è composta da un solaio piano in latero cemento sormontato da una copertura in lamiera grecata inclinata per consentire il deflusso delle acque piovane.

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: il fabbricato identificato con il numero 15 in concessione risultava avere dei prospetti differenti dai realizzati. Infatti come si può notare dal progetto iniziale (allegato disegni prospetto e sezioni fabbricati 14-15) risultava avere degli elementi verticali che sbordavano sopra il tetto. In opera si è deciso di realizzare la copertura lineare in eternit con pendenza verso il fabbricato n°14 il quale avrebbe smaltito le acque piovane come in figura n°15 – 16 – 17 (allegato foto).

- Fabbricato 18 – Deposito materiali

Il fabbricato composto da due depositi (Fig. n. 18 allegato foto), risulta completamente aperto nella parte anteriore, i restanti tre lati sono in muratura portante in blocchi di calcestruzzo con intonaco civile, mentre la copertura è composta da una struttura in travi di legno sormontate da lastre in eternit. La pavimentazione è in calcestruzzo. Dal punto di vista planimetrico ha una dimensione di 7.5 m x 5 m e un'altezza del primo deposito di circa 4 metri e di 3.50 metri per il secondo. Sono perfettamente conformi a quella contenuta nel pignoramento, solo per il sub 4 che nel pignoramento si dice in costruzione, mentre per la mia visita risulta compiutamente realizzato.

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: il fabbricato identificato con il numero 18 in concessione risultava avere un solo deposito (allegato planimetria concessione edilizia n°492/91 del 30/01/1992) ma in opera ne sono stati realizzati



due come da figura n°18 e come riportato in planimetria stato attuale approssimativo.

- **Fabbricato 20 – Deposito attrezzi**



Posizionato nel piazzale inferiore e adiacente al locale pompe, si trova il deposito attrezzi, questo si sviluppa su una superficie di circa 15 mq con un'altezza di 2.90 m. La struttura è in muratura portante costituita da blocchi di calcestruzzo intonacati e con solaio in latero cemento. (Fig. 10 e 11 allegato foto) La struttura presenta diverse fessurazioni della muratura dovuta anche ad infiltrazioni in copertura, è presente una porta di accesso in ferro con pannello superiore in vetro e una finestra in alluminio anodizzato e vetro singolo.

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: nessuna.

- **Fabbricato 21 – Container**

Posizionato nel piazzale centrale a destra dei silos la struttura si presenta in un semplice container in alluminio smontabile dalle dimensioni di 3m x 5m con un area di 15 mq. La struttura non è presente sulla planimetria ma essendo smontabile può essere rimossa senza nessun problema.

DIFFERENZE TRA CONCESSO E REALIZZATO: in progetto non era stata predisposta la presenza di tale container ed è stato inserito successivamente ma come si evince dalla figura n°8 (allegato foto) l'oggetto in questione risulta essere smontabile e quindi può essere tolto in qualsiasi momento.

3. RISPOSTA AL QUESITO 3

Conforme alla descrizione del pignoramento.





4. RISPOSTA AL QUESITO 4

NON NECESSARIO

5. RISPOSTA AL QUESITO 5

L'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale è D3 zona industriale;

sussiste la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative a meno di quei piccoli particolari che ho elencato nel punto 2 che comunque sono delle difformità di piccola entità sanabili procedendo ad una semplice rimozione o variazione; c'è l'esistenza di una dichiarazione di agibilità rilasciata nel 2000 che l'ufficio tecnico dichiara rilasciata ma non si ritrova copia.

6. RISPOSTA AL QUESITO 6

Il bene pignorato è vendibile, perché lo stato attuale è conforme a quello in concessione edilizia, le piccole difformità presenti sono sanabili con una semplice richiesta di demolizione.

7. RISPOSTA AL QUESITO 7

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

8. RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile risulta libero.

9. RISPOSTA AL QUESITO 9

L'immobile è libero.



10. RISPOSTA AL QUESITO 10

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



11. RISPOSTA AL QUESITO 11

Non vi sono particolari vincoli o servitù. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

12. RISPOSTA AL QUESITO 12

L'immobile ha le seguenti superfici (n° dati in base alla visura catastale):

- posizione 3 :

deposito carburanti: 16,20 mq circa

superficie commerciale : 17,92 mq circa.

- posizione 8:

locale pompe acque : 9,36 mq

superficie commerciale : 12,00 mq.



- posizione 9:

deposito grassi ed oli : 7,98 mq circa

superficie commerciale : 12,15 mq circa.

- posizione 10:

cisterna di acqua : 7,98 mq circa



- posizione 14:



ricovero betopompa : 54,00 mq

- posizione 15:

mensa : 22,05 mq

ufficio 1: 18,62 mq

ufficio 2: 13,20 mq

W.C.: 4,32 mq

ingresso: 3,42 mq

superficie commerciale : 74,25 mq.

$(4,85 \times 5,50) + (3,90 \times 5,50) + (4,75 \times 3,35) + (2,75 \times 2,15) + (2,00 \times 2,15) = 74,25$
mq

- posizione 18:

ricovero betoniere : $((7,30 + 8,20) \times 5 / 2) + (5,20 \times 4,30) = 61,11$ mq

CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI MERCATO

I. STIMA SINSTETICA

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare i flussi del mercato immobiliare inerenti le vendite di costruzioni nella stessa zona con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Il prezzo medio che si ottiene è quello più probabile che si avrebbe nel corso di una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine relativamente agli immobili situati in habitat artigianali/industriali simili a quello in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il valore di mercato per la zona in oggetto può considerarsi pari a 18,00€/mq per un lotto con le medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, questo valore viene dedotto non da una reale compravendita esistente nel territorio di Nurallao in quanto risulta pressoché nulla, ma dalla semplice deduzione che i lotti appartenenti al P.I.P del comune hanno un valore politico di circa 6€/mq ma a tale valore occorre aggiungere i costi di urbanizzazione che sono dell'ordine di 12 €/mq nel caso specifico del comune sostenuti dalla Regione Sardegna; quindi $12+6=18$ €/mq, questo sarebbe il prezzo che un acquirente sarebbe disposto a pagare.

II. STIMA ANALITICA (VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Un altro criterio adottabile risulta essere quello finalizzato a determinare per via analitica il più probabile valore dell'immobile; tale valore si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi essa ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La formula da adottare è la seguente: $V_{cap} = R_n / r$

Per R_n si intende il reddito annuo costante, cioè il reddito ottenuto portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la gestione dell'immobile (manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, quote per sfitti, imposte).

Per r si intende invece il saggio di capitalizzazione. L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo di 2,5%

applicabile a costruzioni di lusso, ed un valore massimo del 7,5% valido per le costruzioni rurali; il valore finale sarà determinato in funzione di una serie di fattori correttivi, quali le caratteristiche della zona, la destinazione dei locali, la posizione dell'edificio nei confronti del territorio urbano, il livello di finitura delle costruzioni, etc..

III. STIMA DEL VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE (applicando il deprezzamento per gli anni di vetustà)

Il metodo di stima del valore del costo di costruzione che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica. Il deprezzamento, di cui si terrà conto, è solo quello per vetustà.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata vita utile del fabbricato e può calcolarsi con la seguente formula:

$$D = [(A+20)/140] - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

Relativamente all'area annessa di mq.100., la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico.

Il bene da valutare può essere comparato con altri similari di cui i prezzi sono noti i prezzi di mercato.

VALORE COMMERCIALE

In conclusione, come più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà adottato il valore ottenuto per interpolazione lineare dei due valori ottenuti con metodi sopra descritti.

I. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Le indagini di mercato effettuate, hanno portato ad una definizione del valore di mercato di 18,00€/mq.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sarà pari a :

$V_m = 5000,00 \text{mq} \times 18,00 \text{€/mq} = 90.000,00 \text{€}$ importo relativo al solo lotto di terreno

II. STIMA ANALITICA (VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Per quanto riguarda il valore di capitalizzazione dei redditi per la zona in esame si può adottare un reddito annuale di 10,00 €/mq, quindi decurtando un 10% per le spese di gestione e normale manutenzione dell'immobile, si ottiene:

$R_n = 10,00 \text{ €/mq} \times (1 - 10\%) = 1,00 \text{ €/mq}$

In virtù dei fattori detti precedentemente, per l'immobile in esame, si valuta $r=7.5\%$.

Pertanto il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi risulta:

$V_{cap}=(1,00€/mq \times 5000 \text{ mq})/7.5\%= 66.666,00€$ importo relativo al solo lotto di terreno

III. STIMA DEL VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE (applicando il deprezzamento per gli anni di vetustà applicabile solo per la zona uffici e mensa)

$$C_{rip} = 400 \text{ €/mq} \times 74.25 \text{ mq} = 29.700,00 \text{ €}$$

considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti:

$$D = [(27+20)^2/140] - 2.86 = 12.91$$

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio inizio 1990 con ristrutturazione

$$C_d = 1 - 12.91/100 = 0.87$$

Si ottiene il seguente valore unitario

$V_{rip} = 0.87 \times 29.700 = € 25.839,00$ valore relativo alla zona mensa e uffici

Stima del prezzo dell'impianto di betonaggio :

L'impianto è caratterizzato da quattro tramogge di carico individuate in planimetria al numero 2 (Fig. n.2) accessibili dal piazzale superiore, da due silos per il cemento individuate al numero 4 (Fig. n.3) e da una serie di nastri

trasportatori per i materiali. Le strutture presentano un avanzato stato di degrado dovuto alla prolungata mancanza di manutenzione. In prossimità delle tramogge sono presenti delle rampe di scale di cemento armato delimitate da una serie di muretti in blocchi di calcestruzzo, le quali permettono di passare dal piazzale superiore a quello inferiore verso la zona uffici. È presente un deposito di carburante, che in planimetria viene indicato al numero 3, (Fig. n.4 e 5), costituito da un edificio avente dimensioni di circa 5.50 m x 3.50 m e un'altezza di circa 2.80 m. non presente nella concessione edilizia n°492/91 del 30/01/1992. La struttura è realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzi intonacata al civile. All'interno della struttura è presente la cisterna del carburante. Individuati ai punti 5, 6 e 7 troviamo rispettivamente l'area dello stoccaggio della pomice, la cabina di carico e il piazzale di carico (Fig. n. 6 e 7), dove trova spazio anche un deposito caratterizzato da una struttura in lamiera (Fig. n.8).

Da una ricerca su siti specializzati del settore il prezzo più probabile che verrebbe pagato per acquisire questo bene sarebbe circa Vimbet= € 15.000,00

In conclusione il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$\underline{V_{comm1} = (V_m + V_{cap})/2 = (90.000 + 66.666)/2 = 78.333,00\text{€}}$$

$$\underline{V_{comm2} = V_{rip} + V_{imbet} = 25.839,00 + 15.000,00 = 40.839,00\text{€}}$$

A tutto questo occorre **destrarre** sicuramente i mq di copertura in eternit presenti nel lotto stimabili in mq 90 con un costo di smaltimento con ditta specializzata di 20,00€/mq per un importo totale di € 1.800,00; a tutto questo occorre aggiungere in modo forfetario una incidenza di 1,00 €/mq per ripulire ed portare in discarica tutto quello che risulta essere uno scarto di produzione valutabile in € 5.000,00



$V_{neg} = 1.800 + 5.000 = 6.800,00 \text{ €}$

Quindi il valore sarebbe

Il valore totale sarebbe $V_{comm1} + V_{comm2} - V_{neg} = 112.372,00 \text{ €}$

(diconsi euro centododicitrecentosettantadue/00)

Prezzo al mq per il lotto 18,00 €/mq

Prezzo al mq per uffici/mensa 348,00€/mq

Prezzo a blocco per l'impianto di betonaggio 15.000,00 €

Questo è il prezzo di mercato se fosse venduto tutto assieme ad un unico acquirente, mentre l'unico pezzo vendibile singolarmente sarebbe l'impianto di betonaggio si potrebbe realizzare un valore uguale a quello indicato.

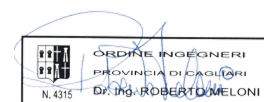
13. RISPOSTA AL QUESITO 13

Le spese fisse di gestione, sono le solo bollette acqua, luce; TASI/IMU.

14. RISPOSTA AL QUESITO 13

Allego APE per solo uffici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici in allegato, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico peritale. Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, li

C.T.U.

Ing. Roberto Meloni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

