

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°112/2013
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

GIUDICE ESECUTORE: **DOTT. ENZO LUCHI**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

C.T.U.:

ING. GIAMPAOLO MELONI

OGGETTO:

**IMMOBILI SITI NEL TERRITORIO DI SANLURI, SAN
GAVINO MONREALE E VILLACIDRO**

CAGLIARI, 05/05/2015

il C.T.U.

Ing. Giampaolo Meloni

INDICE

1. PREMESSA	pag. 10
1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 13
1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 14
1.3 BENI ESCLUSI NELLA PERIZIA E RISERVE DELLA CONSULENZA	pag. 15
2. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 19
2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 1)	pag. 19
2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	pag. 19
2.1.2 Vincoli e servitù sui beni pignorati	pag. 20
2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti	pag. 21
2.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 24
2.2.1 IMMOBILE 01: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannone industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex IREV), categoria D7, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 1, Sub. 2 e 3	pag. 24
<i>A_Descrizione sintetica dell'immobile</i>	
<i>B_Localizzazione e posizione nel contesto</i>	
<i>C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche</i>	
<i>D_Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione</i>	
2.2.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	
2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	
2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'	
2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	
2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI	
2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO	

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI
DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

**2.3.1 IMMOBILE 02: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannone
industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro
denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 –**

Sub. 8 e Mappale 520 – Sub. 2

pag. 34

A_Descrizione sintetica dell'immobile

B_Localizzazione e posizione nel contesto

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

D_Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

2.3.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA
DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL
PIGNORAMENTO

2.3.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.3.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE
PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.3.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.3.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA'
DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.3.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO
SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA
MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.3.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE

2.3.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.3.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI

BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE

2.3.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI
DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.3.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

**2.4.1 IMMOBILE 03: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannoni
industriali, rudere industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale
di Villacidro denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9,
Mappale 170 – Sub. 9**

pag. 45

A_Descrizione sintetica degli immobili

B_Localizzazione e posizione nel contesto

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

D_Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

2.4.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA
DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL
PIGNORAMENTO

2.4.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.4.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE
PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.4.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.4.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA'
DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.4.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO
SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA
MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.4.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

2.4.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.4.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA

2.4.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.4.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

2.5.1 IMMOBILE 04: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreni nella Via San Martino censiti al N.C.T. al Foglio 27/C, Mappali 3170 (fabbricato rurale), 4907 (area urbana), 4909 (fabbricato rurale) pag. 57

2.6.1 IMMOBILE 05: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), immobile ad uso ristorante e locale pubblico posto al piano terra, categoria C/1 sito nella via Carlo Felice (ex S.S. 131 – km 45, Lottizzazione Sa Muralla), consistenza di 538 mq, distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, Mappale 5713 pag. 59

A_Descrizione sintetica dell'immobile

B_Localizzazione e posizione nel contesto

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

D_Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

2.6.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

2.6.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.6.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.6.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.6.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.6.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.6.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

2.6.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.6.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI

DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE

2.6.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI
DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.6.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL
VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

**2.7.1 IMMOBILE 06: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreni in località
Boccidroxu – Gettada Nurasci censiti al N.C.T. al Foglio 30, Mappali 144, 149, 146, 140, 145
(ora 249 e 250), 152, 147, 143, 148, 139, 131, 129.**

pag. 72

A_Descrizione sintetica dell'immobile e localizzazione

B_Descrizione dei lotti agricoli

C_Descrizione del fabbricato ad uso magazzino

2.7.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA
DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL
PIGNORAMENTO

2.7.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.7.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE
PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.7.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA
CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.7.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA'
DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.7.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO
SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA
MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.7.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

2.7.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.7.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE

2.7.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI
DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.7.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

2.8.1 IMMOBILE 07: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreno censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147 pag. 83

2.9.1 IMMOBILE 08: in territorio di Sanluri (per la quota di 2/15), terreno censito al N.C.T. al Foglio 46, Mappale 132 pag. 85

A_Descrizione del lotto agricolo e localizzazione

2.9.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

2.9.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.9.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.9.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.9.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.9.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.9.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

2.9.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.9.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

2.9.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.9.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

2.10.1 IMMOBILE 09: in territorio di San Gavino Monreale (per la quota di 1000/1000), terreni in Località Nuraci censiti al N.C.T. al Foglio 38, Mappali 888, 645, 644, 643, 638, 636, 630, 842, 841, 895, 894, 883, 628, 882, 875, 874, 838, 837, 899, 898, 881, 889, 625 ed 880 ed in

A_Descrizione del lotto e cenni sulla lottizzazione

2.10.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

2.10.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2.10.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

2.10.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

2.10.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

2.10.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

2.10.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

2.10.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

2.10.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

2.10.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

2.10.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E TITOLI DI LOCAZIONE: VISURE ED ISPEZIONI IPOTECARIE, COPIA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- C. ELABORATI CATASTALI E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE (ESTRATTI E PLANIMETRIE DI RILIEVO)**
- D. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

1. PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari dott. Enzo Luchi, nella convocazione del 17 Luglio 2014, ha conferito al sottoscritto ing. Giampaolo Meloni, [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5903 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra.

In occasione del giuramento di rito, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti:

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 delle 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 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 (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 evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

9) **accerti** se 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;

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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi, quaranta giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

f) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di stima, localizzati in territorio di Villacidro, Sanluri e San Gavino Monreale (provincia del Medio Campidano – VS), in particolare:

In territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000):

- capannone industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex IREV), categoria D7, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 1, Sub. 2 e 3;
- capannone industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 8 e Mappale 520 – Sub. 2;
- capannoni industriali, rudere industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 9;

In territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000):

- terreni nella Via San Martino censiti al N.C.T. al Foglio 27/C, Mappali 3170 (fabbricato rurale), 4907 (area urbana), 4909 (fabbricato rurale);
N.B.: la situazione di tali immobili ha richiesto più approfondite indagini sulla documentazione e sullo stato di fatto; tali indicativi catastali non corrispondono alla situazione attuale riscontrata in fase di rilievo e nella documentazione catastale. Successivamente verranno riportate le osservazioni relative.
immobile ad uso ristorante e locale pubblico posto al piano terra, categoria C/1 sito nella via Carlo Felice (ex S.S. 131 – km 45, Lottizzazione Sa Muralla), consistenza di 538 mq, distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, Mappale 5713;

- terreni in località Boccidroxu – Gettada Nurasci censiti al N.C.T. al Foglio 30, Mappali 144, 149, 146, 140, 145, 152, 147, 143, 148, 139, 131, 129.

Il mappale 145 risulta soppresso ed aggiornato ai Mappali 249 e 250, dove al Mappale 249 corrisponde un Ente Urbano (per costruzione, realizzata, di fabbricato rurale) ed al 250 un terreno agricolo seminativo.

- terreno censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147;

N.B.: secondo quanto riportato dal debitore, sig. [REDACTED], il terreno non risulta più di sua proprietà ma, secondo indagini ed atti che verranno successivamente illustrati, acquisito da terzi.

In territorio di Sanluri (per la quota di 2/15):

terreno censito al N.C.T. al Foglio 46, Mappale 132;

N.B.: secondo quanto riportato dal debitore, sig. [REDACTED], il terreno non risulta più di sua proprietà ma, secondo quanto successivamente illustrato, usucapito da terzi.

In territorio di San Gavino Monreale (per la quota di 1000/1000):

- terreni in Località Nuraci censiti al N.C.T. al Foglio 38, Mappali 888, 645, 644, 643, 638, 636, 630, 842, 841, 895, 894, 883, 628, 882, 875, 874, 838, 837, 899, 898, 881, 889, 625 ed in zona di Lottizzazione La Rotonda ai Mappali 616, 612, 602, 609, 608, 607, 606, 622, 620.

Oltre ai mappali sopraindicati, lo scrivente ha ritenuto necessario includere anche il **Mappale 880** (non citato nell'atto di pignoramento ma presente nelle formalità pregiudizievoli), in quanto dalla cronistoria catastale, risulta parte del compendio pignorato e derivato dalla soppressione dal mappale numero 369. Inoltre è stato rilevato in atti un errore nel quale il mappale 881 viene indicato con superficie di 1.967mq mentre nelle visure ed in mappa ha una superficie di 25mq; invece il mappale 880 ha proprio una superficie di 1.967mq, quindi è presumibile che sia stato fatto un errore agli atti. Per cui a parere dello scrivente è necessario includere entrambi i mappali 880 e 881 ognuno con la propria superficie catastale corretta (rispettivamente 1.967mq e 25mq).

Gli immobili elencati risultano intestati al debitore dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, secondo le quote di proprietà precedentemente indicate, a meno delle eccezioni che verranno esposte successivamente:

- [REDACTED], residente a [REDACTED].

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione depositata presso gli uffici del Tribunale di Cagliari, relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 112/2013 contro il signor [REDACTED], ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso gli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetrie di edifici ed estratti di mappa dei lotti);
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare)
- reperimento degli elaborati progettuali e relative concessioni riguardanti gli immobili oggetto di

stima, previa richiesta all'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Sanluri (Edilizia Privata), Villacidro (Edilizia Privata e Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale);

- comunicazione inviata al debitore (signor [REDACTED]) in data 05/11/2014, tramite raccomandata A/R e al creditore procedente ([REDACTED], nell'interesse della [REDACTED], presso [REDACTED], tramite posta elettronica) della data di sopralluogo dell'immobile;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, fissato in data 01/12/2014 alle ore 9:30, posticipato al giorno 04/12/2014 ore 9:00 previa accordo telefonico (confermato via mail) col signor [REDACTED] ed effettuato regolarmente all'ora fissata in presenza dello stesso signor [REDACTED]. Oggetto del primo sopralluogo è stato l'immobile sito a Sanluri presso la strada statale n°131 – km 45, Lottizzazione Sa Muralla. In tale occasione sono stati presi accordi col signor [REDACTED] al fine di fissare le date dei successivi sopralluoghi che, vista la consistenza ed il numero di beni, si sono ripetuti per ulteriori quattro volte, secondo le seguenti date: 10/12/2014 e 18/12/2014 a Villacidro (beni nell'area industriale), 30/12/2014 e 16/02/2015 a Sanluri (immobile in via San Martino, terreni agricoli) e San Gavino (area fabbricabile).

Per poter svolgere al meglio le operazioni peritali, il sottoscritto ha richiesto una proroga di per la consegna dell'elaborato peritale, motivata dalla necessità di ulteriori approfondimenti sulla provenienza degli immobili, di più accurate indagini catastali, comunali e da un numero sopralluoghi superiori a quelli preventivati (per via del numero e delle dimensioni degli edifici) che, visto l'elevato numero di beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, hanno richiesto tempistiche maggiori rispetto al previsto.

In occasione dei sopralluoghi, nei quali è da segnalare la più cordiale ed ampia collaborazione da parte del signor [REDACTED], è stata analizzata la condizione degli immobili, le colture e lo stato dei terreni, verificando le dimensioni interne degli edifici e procedendo al rilievo fotografico (di cui all'allegato A).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.3 BENI ESCLUSI NELLA PERIZIA E RISERVE DELLA CONSULENZA

A parere dello scrivente,

- dalle analisi sullo stato dei luoghi e della relativa documentazione effettuate dal sottoscritto;
- dalle dichiarazioni del debitore esecuto, sign. [REDACTED], relative alla ricostruzione storica delle vicende riguardanti alcuni immobili a lui intestati ed oggetto di esecuzione;
- dalla documentazione recuperata dal debitore esecutato a supporto di quanto dichiarato al sottoscritto in occasione dei sopralluoghi agli immobili,

risultano alcuni beni inclusi nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto che potrebbero essere stralciati e del quale non si è proceduto alla stima del valore immobiliare ma che verranno comunque sinteticamente descritti o valutati con riserva.

In particolare trattasi dei seguenti immobili, siti nel territorio di Sanluri:

- **A: terreni nella Via San Martino censiti al N.C.T. al Foglio 27/C, Mappali 3170 (fabbricato rurale), 4907 (area urbana), 4909 (fabbricato rurale);**
- **B: terreno censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147;**
- **C: terreno censito al N.C.T. al Foglio 46, Mappale 132.**

Immobili di cui al punto A: Sanluri, via San Martino

Gli approfondimenti preliminari effettuati sulla situazione dell'immobile hanno evidenziato sin dalle prime analisi alcune discrepanze tra quanto riportato nella documentazione catastale e la situazione esistente in quanto i mappali indicati in visura (Foglio 27 – Mappali 3170, 4907, 4909), intestati al debitore esecutato, sono il risultato di frazionamenti successivi di più particelle sulle quali è stato edificato un capannone univocamente identificato al Foglio 27, Mappale 4914, subalterno 1, attualmente intestato alla [REDACTED] e, precedentemente, alla [REDACTED].

La situazione dell'immobile ha richiesto più approfondite indagini sulla documentazione e sullo stato di fatto, che hanno portato alle seguenti conclusioni:

- Dal punto di vista catastale, la ricostruzione del frazionamento riporta che l'attuale immobile commerciale sito nella via San Martino n°100-102 (edificato secondo Concessione Edilizia n°C010 – protocollo n°2473 del 03/03/2003 rilasciata al sign. [REDACTED]), identificato con il Mappale 4914 – Sub. 1, deriva dal soppresso Mappale 2371 – Sub. 5, costituito a sua volta dall'accorpamento dei Mappali 1538, 2912 (ex 1993), 2913, 3149, 4908 (ex 1950-A) e 4906 (ex 1949-A), nel quale non risultano dunque i mappali intestati al debitore esecutato.

L'ex mappale 1993, nell'atto del 19/07/1973, risulta venduto insieme ai mappali 1949, 1950 e 1994 dai signori [REDACTED] al debitore esecutato sign. [REDACTED].

e ricade all'interno del perimetro dell'attuale edificio, in quanto ha derivato il mappale 2912 di 73mq, facente parte dell'accorpamento che ha generato il mappale 4914 (edificio); non sembra riconducibile però ai mappali oggetto di pignoramento, come di seguito esposto.

Il mappale 3170 (parte dell'ex mappale 1994) non è stato rintracciato né nel frazionamento, né nelle mappe e planimetrie attuali; le ricerche catastali hanno dato esito negativo per quanto riguarda la sua individuazione planimetrica, mentre la visura storica indica una sua derivazione dal mappale 1994 (soppresso), riconducibile allo stato attuale al solo Mappale 3147 che però è intestato al confinante signor [REDACTED]; ciò potrebbe confermare quanto dichiarato al sottoscritto dal debitore esecutato, secondo il quale in passato vennero scambiati tra il signor [REDACTED] ed il signor [REDACTED] alcune porzioni dei lotti confinanti al fine di rettificare il confine delle due proprietà; il confronto tra estratto di mappa e foto aerea fa intuire l'inglobamento del mappale 3147 all'interno del perimetro del capannone.

Il mappale 4907 (ex 1949B) non è incluso nel perimetro dell'edificio derivato dal frazionamento sopra descritto ma risulta identificato nell'estratto di mappa e, dal confronto con una fotografia aerea dell'immobile, sembrerebbe essere una parte scoperta adiacente il capannone ma non inclusa nella sua planimetria catastale.

Il mappale 4909 (ex 1950B) non è incluso nel perimetro dell'edificio derivato dal frazionamento sopra descritto e non è individuabile nell'estratto di mappa, ma dal confronto con la foto aerea e la sagoma del frazionamento, sembrerebbe rientrare all'interno del perimetro del capannone al confine col mappale 3148.

In sintesi non risulta molto chiara la procedura di frazionamento dell'11/07/2006, che lascia indefinita la situazione dei mappali intestati al signor [REDACTED], il quale ha dichiarato al sottoscritto che: *"per quanto riguarda l'immobile di Via San Martino, confinante con il Sig. [REDACTED] e [REDACTED], si precisa che esso non è di mia proprietà e figura il mio nome solo in seguito ad un frazionamento sbagliato"*, confermando i dubbi del sottoscritto sui alcuni procedimenti catastali relativi ai mappali oggetto di esecuzione.

- Dal punto di vista degli atti notarili forniti dal debitore esecutato, il signor [REDACTED] ha conferito in fase di costituzione della società [REDACTED], in data 08/05/2007 (in qualità di socio insieme al figlio [REDACTED]), il ramo d'azienda commerciale del quale fa parte il bene immobiliare sito in via San Martino ed identificato al Foglio 27 - Mappale 4914, valutato all'epoca € 264.600,00.

Il conferimento è avvenuto precedentemente agli atti ingiuntivi nei confronti dei beni del sign. [REDACTED].

Successivamente, con atto del 14/12/2012 la Mondrian S.R.L. venne incorporata per fusione alla [REDACTED]. (Amministratore Unico per entrambe le società oggetto di fusione è il signor [REDACTED]); quest'ultima divenne dunque intestataria dell'immobile

in via San Martino, così come risulta nell'ultima visura catastale.

Conseguentemente a quanto riportato e documentato nei relativi allegati (Allegato B – documentazione catastale), il sottoscritto espone riserva sulla stima dei beni intestati al debitore esecutato sign. [REDACTED] di cui al Foglio 27 – Mappali 3170, 4907, 4909 siti in via San Martino a Sanluri, in parte riconducibili al Mappale 4914 intestato alla [REDACTED], ma non chiaramente identificabili e scorporabili al fine di una corretta valutazione economica.

Immobile di cui al punto B: Sanluri, terreno censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147

Secondo le dichiarazioni del debitore esecutato, che in merito ha riportato che *"il terreno Foglio 12 Mappale 147 risulta venduto, come da scrittura privata già precedentemente inviata, atto non perfezionato"*, riferendosi ad un documento contenente la scrittura privata tra il debitore esecutato sign. [REDACTED] (venditore) ed il sign. [REDACTED] (acquirente) con il quale si concordava preliminarmente la vendita del terreno agricolo censito al Foglio 12 – Mappale 147 sito in località Pagurosa al prezzo di Lire 9.000.000. La scrittura privata, in sede di sopralluogo, è stata fornita in copia al sottoscritto anche dal sign. [REDACTED], a conferma di quanto dichiarato dal debitore esecutato, ed è datata 04/12/1991.

Da questa data, l'unico utilizzatore continuativo del fondo è stato il sign. [REDACTED] che sin dal 1991 ha praticato sul terreno una coltura a seminativo/pascolo, per cui a parere dello scrivente risultano decorsi i tempi necessari per l'usucapione dell'immobile (20 anni).

L'importo pattuito è stato completamente saldato al venditore in data 15/09/1993.

Per tali motivazioni e in virtù delle dichiarazioni riportate e confermate dalla copia di scrittura privata (della quale si allega copia nella documentazione catastale), si ritiene che il bene in questione possa essere escluso dalle operazioni di stima e dall'Esecuzione Immobiliare.

Immobile di cui al punto C: Sanluri, terreno censito al N.C.T. al Foglio 46, Mappale 132

Secondo le dichiarazioni del debitore esecutato, che in merito ha riportato al sottoscritto che *"il terreno Foglio 46 Mappale 132, non è stato mai in mio possesso e risulta inserito nell'atto di successione in seguito alla morte di mio padre per la quota di 1/15°, tale terreno era stato già ceduto da mio padre 22 anni fa"*, il bene in oggetto non rientrerebbe nel proprio patrimonio.

La documentazione catastale conferma che l'intero terreno era intestato al sign. [REDACTED] sino al 05/01/1992, data della successione a favore di [REDACTED].

Il debitore ha dichiarato di non aver mai fatto uso del terreno già da prima della data di successione, ma a supporto di quanto dichiarato non vi sono documenti o nominativi degli attuali

utilizzatori del fondo, attualmente destinato a carciofeto.

Potrebbero dunque essere decorsi i tempi necessari per l'usucapione dell'immobile (20 anni); tuttavia, in mancanza di elementi sufficienti a conferma di quanto dichiarato, si è proceduto alla valutazione del bene.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 1)

2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relative agli immobili oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue:

***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – Villacidro, località industriale
Cannamenda - Foglio 9, Mappale 170 - Sub. 8, Mappale 520 – Sub. 2***

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2004 - reg. particolare 2870 – reg. generale 18124

Notaio GORINI GIOVANNI – repertorio 6842/1096 del 12/05/2004

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – Villacidro, località industriale
Cannamenda - Foglio 9, Mappale 170 - Sub. 9***

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/05/2005 - reg. particolare 2913 – reg. generale 16020

Notaio GORINI GIOVANNI – repertorio 9893/1883 del 09/05/2005

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

***Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – Villacidro, località industriale
Cannamenda - Foglio 9, Mappale 1 - Sub. 2 e 3***

– **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/06/2005 - reg. particolare 4077 – reg. generale 22000

Notaio ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – repertorio 5952/1657 del 22/06/2005

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli su tutti gli immobili pignorati

ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2012 - reg. particolare 2047 – reg. generale 18239

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI – repertorio 1430/2012 del 18/06/2012

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2012 - reg. particolare 2385 – reg. generale 20937

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI – repertorio 1430/2012 del 18/06/2012

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/05/2013 - reg. particolare 8505 – reg. generale 10927

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 821/2013 del 26/02/2013

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato B).

2.1.2 Vincoli e servitù sui beni pignorati

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, relative agli immobili oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue:

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/1999 - reg. particolare 8135 – reg. generale 12810

Notaio ANNI MAURIZIO – repertorio 75554 del 27/04/1999

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] – **servitù di acquedotto sui terreni nel Comune di Sanluri al Foglio 30,**

Mappali 140, 143, 147, 152, 145, 146, 149.

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 06/03/2006 - reg. particolare 7006 – reg. generale 10364

Pubblico Ufficiale ENTE AUTONOMO DEL FLUMENDOSA – repertorio 1085/2681 del 02/11/2005

Atto amministrativo – Costituzione servitù coattiva a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] – **servitù di acquedotto sui terreni nel Comune di Sanluri al Foglio 30,**

Mappali 129, 131, 139, 144, 148.

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato B).

2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti risultava incompleta, per cui si è provveduto ad acquisire le relative visure aggiornate, gli estratti di mappa dei terreni agricoli e le planimetrie catastali degli immobili.

Essi risultano individuati catastalmente con i dati riportati negli atti, a meno di piccole imprecisioni e variazioni non rilevate negli atti dell'Esecuzione.

Si allega copia delle visure storiche, planimetrie catastali ed estratti di mappa dei beni pignorati (di cui agli allegati B e C).

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale presente negli atti risulta correttamente aggiornato sino al 08/05/2013. Le ricerche effettuate non hanno individuato ulteriori e successivi provvedimenti relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Gli immobili sono pervenuti al signor [REDACTED] attraverso gli atti dei quali si riportano di seguito gli estremi e copia della trascrizione (di cui all'allegato B):

Provenienza immobili – Villacidro, località industriale Cannamenda - Foglio 9, Mappale 1, Sub. 2 e 3

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 30/12/1998 - reg. particolare 22295 – reg. generale 32568

Notaio SECHI GIANMASSIMO – repertorio 47717 del 16/12/1998

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro Immobiliare [REDACTED]

Provenienza immobili – Villacidro, località industriale Cannamenda - Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 8, Mappale 520 – Sub. 2 e Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 9

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/02/2003 - reg. particolare 7543 – reg. generale 9646

Notaio MULAS PELLERANO EDOARDO – repertorio 9147 del 20/02/2003

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Provenienza immobili – Sanluri, via San Martino - Foglio 27/C, Mappali 3170 4907, 4909

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/07/1973 - reg. particolare 12033 – reg. generale 14076

Notaio MULAS PASOLINI UGO – repertorio 31101/23233 del 19/07/1993

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] (nota non allegata nella documentazione catastale).

Provenienza immobili – Sanluri, via Carlo Felice (ex S.S. 131 – km 45, Lottizzazione Sa Muralla) - Foglio 27, Mappale 5713

Le ricerche sull'atto di provenienza hanno avuto esito negativo riguardo il reperimento di titoli di provenienza, sia per il mappale 5713 che per il mappale 610 originario. Riguardo a quest'ultimo le ricerche hanno solamente riportato un'iscrizione del 31/10/1995 (registro particolare 3802 – registro generale 26203 – pubblico ufficiale Lobina Maria Cristina – repertorio 128095 del 26/10/1995) per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, con successive annotazioni di erogazione a saldo del 25/06/1998 (annotazione n°2696) e annotazione di cancellazione totale del 14/06/2007 (annotazione n°3945).

Provenienza immobili – Sanluri, terreni in località Boccidroxu – Gettada Nurasci - Foglio 30, Mappali 144, 149, 146, 140, 145 (ora 249 e 250), 152, 147, 143, 148, 139, 131, 129.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE (del solo mappale 144)** del 12/01/1995 - reg. particolare 471 – reg. generale 774

Notaio IBBA FRANCO – repertorio 39427 del 22/12/1994

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

- **TRASCRIZIONE A FAVORE (tutti tranne il 144)** del 12/03/1991 - reg. particolare 4729 – reg. generale 6236

Notaio SECHI GIANMASSIMO – repertorio 29412 del 27/02/1991

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

- **TRASCRIZIONE A FAVORE (tutti tranne il 144)** del 08/05/1991 - reg. particolare 7989 – reg. generale 11200

Notaio SECHI GIANMASSIMO – repertorio 29412 del 27/02/1991

Rettifica d'Ufficio dell' Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Provenienza immobili – Sanluri, terreni in località Pagurosa - Foglio 12, Mappale 147.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/03/1991 - reg. particolare 4730 – reg. generale 6237

Notaio SECHI GIANMASSIMO – repertorio 29413 del 27/02/1991

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Provenienza immobili – Sanluri, terreno - Foglio 46, Mappale 132.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/07/2001 - reg. particolare 18309 – reg. generale 24883

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – repertorio 18/565 del 29/05/1992

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] (deceduto il [REDACTED]).

Provenienza immobili – San Gavino Monreale - Foglio 38, Mappali 888, 645,

***644, 643, 638, 636, 630, 842, 841, 895, 894, 883, 628, 882, 875, 874, 838, 837, 899, 898,
881, 889, 625 ed in zona di Lottizzazione La Rotonda ai Mappali 616, 612, 602, 609,
608, 607, 606, 622, 620 ed 880***

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/04/2005 - reg. particolare 8687 – reg. generale 12782

Notaio IBBA FRANCO – repertorio 71463/17359 del 29/03/2005

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] – San Gavino Monreale.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/12/2006 - reg. particolare 33067 – reg. generale 49718

Notaio ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – repertorio 10837/3773 del 07/11/2006

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/12/2006 - reg. particolare 33068 – reg. generale 49719

Notaio ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – repertorio 10839/3775 del 07/11/2006

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato B).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.2.1 IMMOBILE 01: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannone industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex IREV), categoria D7, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 1, Sub. 2 e 3



zona industriale Cannamenda - Villacidro (ex comparto IREV)

strada provinciale SP 61 San Gavino - Villacidro



capannone - mappale 1, subalterno 2

area di pertinenza - mappale 1, subalterno 3

A Descrizione sintetica dell'immobile

L'immobile in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un capannone industriale con annesso piazzale di pertinenza, sito nel Comune di Villacidro nella zona industriale in località Cannamenda, all'interno dell'area gestita dal Consorzio Industriale di Villacidro (C.I.V.) denominata "Ex I.R.E.V." (Iniziativa Reindustrializzazione Villacidro) – Società SNIA Viscosa, comparto D1.

La proprietà confina su due lati con la strada consortile (lato Nord/Est e Nord/Ovest), su un altro lato con una strada consortile di penetrazione per l'accesso ad altri capannoni limitrofi (lato Sud/Ovest), mentre sul lato Sud/Est è in aderenza ad un altro capannone industriale (attività Podda Vetri).

Dal punto di vista planimetrico è composto da un'ampia parte dedicata alle attività lavorative, locali tecnici e servizi igienici per i lavoratori ed una parte più ridotta nella quale sono distribuiti gli uffici per la gestione dell'attività ospitata.

L'immobile risulta inutilizzato da diversi anni, presumibilmente dal 2009 circa, periodo sino al quale fu dato in gestione ad un'attività di lavanderia industriale che ormai non esercita più nel capannone in oggetto; dal 2009 ad oggi la struttura è completamente inutilizzata e ormai si trova in stato di degrado rilevabile in particolar modo nella zona uffici, nei servizi igienici e nei locali tecnici, oltre che nello stato generale di mantenimento delle strutture (copertura, murature, ecc.) e delle attrezzature conservate all'interno.

Le ricerche relative ai titoli autorizzativi sulla costruzione dell'immobile non hanno avuto alcun riscontro sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro sia presso quello del Consorzio Industriale di Villacidro; presso quest'ultimo ufficio, con la consulenza del tecnico di settore, Geom. [REDACTED], è stata fatta una ricerca sugli atti relativi alla proprietà del sign. [REDACTED] ma relativamente al capannone in oggetto non vi sono atti autorizzativi; a detta del tecnico è presumibile che la sua costruzione sia anteriore al 1967, periodo sino al quale non erano richiesti elaborati progettuali per l'edificazione.

Dal punto di vista catastale invece è stato recuperato un elaborato planimetrico del comparto che corrisponde a quanto reperito dal sottoscritto in sede di indagine catastale.

L'immobile risulta dunque univocamente identificato al Foglio 9, Mappale 1, Subalterno 2 (per quanto riguarda il capannone) e Subalterno 3 (per quanto riguarda l'area di pertinenza del capannone), Categoria D7.

La planimetria catastale del capannone è quindi l'unico elaborato grafico reperito ai fini delle operazioni peritali di rilievo e stima del fabbricato.

Di seguito è riportata la descrizione dettagliata dell'immobile al fine di definirne le caratteristiche di localizzazione, posizione e tipologiche (distribuzione e dimensioni dell'immobile, stato attuale delle finiture, strutture ed impianti) e valutarne l'incidenza sulla stima economica.

B_Localizzazione e posizione nel contesto

Il capannone è situato nella zona Nord dell'area industriale di Cannamenda, nel Comune di Villacidro, in prossimità della Strada Provinciale numero 61 che collega Villacidro a San Gavino. Dalla stessa strada provinciale si accede al comparto denominato "Ex I.RE.V." e svoltando sulla sinistra, dopo un breve tratto di strada consortile, si raggiunge il capannone industriale in oggetto. Questo si sviluppa su un unico livello, con vari accessi carrabili e pedonali distribuiti verso un ampio piazzale di pertinenza, recintato sul confine con la strada consortile.

In generale il posizionamento del fabbricato risulta estremamente funzionale alle attività esercitabili, poiché prossimo alla strada provinciale e facilmente raggiungibile percorrendo un breve tratto di strada consortile di ampia larghezza; questo aspetto favorirebbe l'utilizzo e la manovra di mezzi di grandi dimensioni, eventualmente funzionali a seconda dell'attività esercitata nel capannone.

L'ampio piazzale inoltre assicura un'elevata dotazione di posti auto o di sosta di mezzi, anche di grande dimensioni, funzionali alle attività esercitabili in un immobile di questo tipo.

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

L'immobile è un capannone per attività industriale costituito da una parte principale con forma ad "L" dedicata alle attività lavorative e servizi connessi ed un'altra parte nella quale sono dislocati gli uffici per l'amministrazione dell'attività.

Il fronte principale del capannone, esposto a Nord/Ovest, è prospiciente al piazzale principale di circa 1600 mq, sul quale si trovano i 2 accessi carrabili per il carico/scarico merci ed altri accessi ai locali tecnici.

Il fronte secondario invece si affaccia su un'area cortilizia di pertinenza di circa 850 mq nella quale sono presenti residui di demolizione di vecchi corpi di fabbrica e di tettoie. Sull'area cortilizia si affaccia il corpo di fabbrica destinato agli uffici.

Internamente il capannone risulta così distribuito:

- una porzione principale costituita da un grande ambiente di superficie netta pari a 1251,84 mq nella quale presumibilmente si esercitavano le attività lavorative principali; è identificabile secondo un grande ambiente unico, parzializzato trasversalmente da due setti murari laterali, con la copertura che si sviluppa secondo una successione di doppie falde inclinate aventi altezza di imposta pari a 7.60m e altezza in gronda pari a 9.10m; le finestre sono modulari, costituita ognuna da quattro elementi di dimensione 60X100cm (in totale ogni apertura ha dimensione H 100cm, L 240cm);
- un blocco contenente i servizi igienici per uomini e donne, ognuno contenente lavabi, doccia e due wc del tipo "alla turca". La copertura del blocco è piana, con altezza interna pari a 3.75m;

- un blocco destinato a locali tecnici e magazzino: comprende due ambienti dentro le quali sono presenti caldaia e macchinari, lungamente inutilizzati, di supporto alle precedenti attività ed un altro ambiente attualmente occupato da materiale ed attrezzature inutilizzate. Sopra quest'ultimo vano si sviluppa un secondo livello di circa 50 mq accessibile da una scala che attualmente non è presente (non è stato possibile accedervi);
- un capannone secondario, sviluppato su una superficie completamente libera pari a 282.80 mq, con caratteristiche costruttive identiche al resto del fabbricato; risulta suddiviso rispetto al capannone principale tramite un setto murario aggiunto successivamente alla costruzione dell'immobile (non presente in planimetria catastale del 1989);
- un blocco uffici, costituito da un ingresso con scaffalatura per archivio, quattro uffici ed i servizi igienici di supporto. Gli uffici sono dislocati in un volume con copertura piana ed altezza interna che varia tra i 4.05m ed i 4.23m.

L'edificio ha una struttura mista costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri prefabbricati in cemento armato, copertura inclinata a due falde con struttura portante costituita da travi in ferro del tipo IPE con relativi tiranti e controventi e rivestimento in pannelli ondulati in cementite ed in fibra di vetro trasparente (lucernari). La parte riservata agli uffici è costituita da un corpo più basso con copertura piana e solaio latero-cementizio.

Le tamponature perimetrali sono realizzate principalmente in laterizio pieno dello spessore di 25 cm con faccia a vista per quasi tutta la superficie. Altre partizioni delle principali aree lavorative del capannone sono realizzate con blocchi in calcestruzzo a vista dello spessore di 25 cm mentre le partizioni interne della zona uffici sono realizzate con tramezzi dello spessore di 10 cm.

La pavimentazione degli ambienti (capannone, servizi, locali tecnici ed uffici) è in piastrelle di cotto del tipo rettangolare di dimensione 15X30 cm, fatto salvo il pavimento di un ufficio che è stato rivestito in laminato.

Oltre alle pareti perimetrali e alla partizione principale tra le due ali del capannone, le altre sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle ceramiche sino ad un'altezza pari a 1.50 m circa.

Gli infissi dell'intera struttura, di dimensioni varie a seconda degli ambienti, sono in ferro con vetro singolo, spesso soggetti ad evidenti fenomeni di ossidazione per via della vetustà dei componenti, probabilmente mai sostituiti sin dall'edificazione dell'immobile.

Gli accessi carrabili e pedonali sono anch'essi metallici, con telaio in ferro o alluminio e pannelli lamierati.

In generale lo stato delle finiture è compromesso sia dalla vetustà dell'edificio che dall'inutilizzo dello stabile:

- nella zona uffici l'evidente protrarsi di infiltrazioni ha chiaramente compromesso lo stato

delle murature e solai, con evidenti decadimenti di intonaci, tinteggiature e danneggiamento delle pavimentazioni. I servizi igienici di supporto sono ugualmente in cattivo stato di conservazione, i sanitari sono mancanti in seguito a smontaggio mentre quelli rimasti risultano altamente usurati.

- negli ambienti prettamente dedicati alle attività lavorative (capannone) sono presenti diverse infiltrazioni causate da fessurazioni nei pannelli di copertura e dalla sua mancata manutenzione. Lo stato di abbandono e la presenza di diversi rifiuti o attrezzature inutilizzate (scaffali, carrelli, scale, veicoli) derivati dalla dismissione delle precedenti attività influisce negativamente sull'aspetto generale delle aree del capannone il quale, secondo analisi visiva e a detta dello scrivente, necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e di pulizia per recuperare l'efficienza ed un aspetto decoroso degli ambienti lavorativi. I locali tecnici, nei quali sono contenuti i vecchi macchinari funzionali alle precedenti attività ospitate (caldaie, ecc.) hanno anch'essi necessità di manutenzione di murature, pavimenti e soffitti e di pulizia dai materiali fuoriusciti (oli e reflui vari).

I servizi igienici di supporto al capannone sono in pessimo stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la condizione di sanitari, rubinetterie, infissi e finiture varie degli ambienti.

- Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta collegato alla rete elettrica ed idrica di approvvigionamento, ma non stato possibile verificarne il funzionamento per via dello stato di inutilizzo prolungato dell'immobile. Analogamente non è stato possibile verificare il funzionamento dei macchinari contenuti nei locali tecnici, inattivi da diversi anni e le cui verifiche vanno supportate da un'opportuna assistenza tecnica specialistica in modo da consentire l'avvio dei macchinari e verificarne lo stato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D. Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **2.183,00 mq**.

ambiente	superficie netta (mq)	coefficiente superficie comm.le	superficie commerciale (mq)
aree lavorative (capannone, locali tecnici, magazzino, servizi igienici)			
01 capannone principale	1251,84	100%	1251,84
02 servizi igienici donne	8,23	100%	8,23
03 servizi igienici uomini	8,23	100%	8,23
04 locale tecnico 1	44,89	100%	44,89
05 locale tecnico 2	73,90	100%	73,9
06 magazzino	36,22	100%	36,22
07 capannone secondario	282,80	100%	282,8
14 magazzino (piano secondo)	50,66	100%	50,66
totale superficie aree lavorative (mq)	1756,77		1756,77
aree zona uffici			
08 ingresso/disimpegno	16,75	100%	16,75
09 ufficio 1	11,96	100%	11,96
10 servizi igienici	14,90	100%	14,9
11 disimpegno/ufficio 2	13,03	100%	13,03
12 ufficio 3	18,78	100%	18,78
13 ufficio 4	10,61	100%	10,61
totale superficie zona uffici (mq)	86,03		86,03
murature			
muratura interna	35,28	100%	35,28
muratura esterna	60,01	100%	60,01
totale superficie murature (mq)	95,29		95,29
aree scoperte			
15 piazzale di pertinenza	1602,00	10%	160,2
16 cortile di pertinenza	847,00	10%	84,7
totale superficie aree scoperte (mq)	2449,00		244,9
totale sup. commerciale (mq)			2182,99
arrotondamento (mq)			2183,00

2.2.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente l'indirizzo dell'immobile (località industriale Cannamenda) e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo.

2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima.

In sede di rilievo sono state riscontrate delle lievi difformità tra planimetria catastale e stato attuale per quanto riguarda alcune dimensioni interne, l'altezza del blocco uffici, la presenza del volume al secondo livello in corrispondenza del magazzino/deposito, il frazionamento tra capannone principale e secondario.

La planimetria potrà essere quindi aggiornata, non trattandosi di difformità sostanziali, uniformemente ad un eventuale accertamento di conformità per la regolarizzazione dello stato dell'immobile dal punto di vista autorizzativo in ambito tecnico, tramite pratica catastale DOCFA il cui costo tra imposta e oneri per pratica redatta da professionista può essere stimato con un importo di € 1.500,00 (si rimanda al paragrafo 2.2.5 per il riepilogo delle spese relative ad ulteriori pratiche di regolarizzazione).

2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in zona D (*"Zona per le attività produttive di interesse regionale"*) del P.U.C. del Comune di Villacidro, per la quale è ammessa la destinazione ad uso attività industriale.

Per cui, la destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

La Zona Industriale è ulteriormente disciplinata dal Piano Particolareggiato del Consorzio Industriale di Villacidro, che definisce i parametri urbanistici per la realizzazione e modifica di immobili compresi in tale ambito.

2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Come precedentemente riportato nel paragrafo 2.2.1 al punto A, le ricerche relative ai titoli autorizzativi sulla costruzione dell'immobile ed agibilità non hanno avuto alcun riscontro sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro (richiesta del 17/09/2014 – protocollo n°20140019481) sia presso quello del Consorzio Industriale di Villacidro; presso quest'ultimo ufficio, con la consulenza del tecnico di settore, Geom. [REDACTED], è stata fatta una ricerca sugli atti relativi alla proprietà del sign. [REDACTED] ma relativamente al capannone in oggetto non vi sono atti autorizzativi; a detta del tecnico è presumibile che la sua costruzione sia anteriore al 1967, periodo in cui non erano richiesti elaborati progettuali per l'edificazione.

L'immobile risulta conforme alle disposizioni normative contenute nel Piano Particolareggiato del

Consorzio Industriale di Villacidro relativamente al comparto D1 – sub comparto IREV.

Nei lotti edificati precedentemente all'attuazione del Piano, è fatto salvo il rapporto tra superficie coperta e superficie lotto esistente, previsto con un valore di 0.40 mq/mq che, nel caso in oggetto, è superiore ma consolidato poiché l'edificio è stato costruito precedentemente all'attuazione del Piano Particolareggiato.

I distacchi previsti in lotti di superficie inferiore ai 5.000 mq sono pari a 5 m tra edifici (o in aderenza, previa autorizzazione del Consorzio) e 5 m tra edificio e fronte stradale.

L'accertamento di conformità per le difformità rilevate in sede di rilievo tra stato attuale e planimetria catastale, non potendo essere verificate dal sottoscritto dal confronto con titoli ed elaborati autorizzativi (poiché non forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Villacidro) andrà eventualmente valutato presso gli Uffici Tecnici competenti (Comune di Villacidro e Consorzio Industriale), così come per la richiesta di agibilità, anch'essa non fornita presso gli uffici comunali.

Si allega copia dello schema planimetrico dello stato attuale, secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo (allegato C).

2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto.

2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è a disposizione dall'avente titolo in qualità di proprietario dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'edificio verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte (localizzazione, posizione, distribuzione, tipologia, stato di conservazione ecc.), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo (capannoni industriali) i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima, e quindi il suo valore unitario.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica come estremi di range il valore unitario minimo di 400 €/mq ed il massimo di 550 €/mq (anno 2014, secondo semestre); negli annunci immobiliari su siti di compravendita sono stati riscontrati prezzi unitari inferiori, compresi tra i 220 €/mq ed i 320 €/mq.

Calcolo del valore di stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni precedentemente descritte riguardo allo stato attuale dell'immobile dal punto di vista dello stato di conservazione, vetustà, dimensione dell'immobile e delle aree scoperte, localizzazione nel contesto industriale e territoriale e inoltre dalle indicazioni sulle valutazioni di mercato riguardo ad immobili della stessa tipologia ricadenti nell'area industriale di Villacidro, considerando la flessione del mercato immobiliare, si è ritenuto congruo assegnare un valore unitario di stima relativo al bene in oggetto pari a 380 €/mq, ovvero compreso tra il valore minimo riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e quello massimo dedotto dai siti di compravendita immobiliare.

valore unitario stimato (€/mq)	€ 380,00
totale sup. commerciale (mq)	2183,00
valore di mercato stimato	€ 829.540,00

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale di mercato del capannone in oggetto è pari ad € 829.540,00, **arrotondabili ad € 829.500,00.**



2.3.1 IMMOBILE 02: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannone industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 8 e Mappale 520 – Sub. 2





zona industriale Cannamenda - Villacidro (ex comparto SNIA)

strada consortile C1



fabbricato - mappale 170 sub 8 e mappale 520 sub 2

area di pertinenza

A_Descrizione sintetica dell'immobile

L'immobile in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un edificio industriale (deposito ed uffici) con annesso piazzale di pertinenza, sito nel Comune di Villacidro nella zona industriale in località Cannamenda, all'interno dell'area gestita dal Consorzio

Industriale di Villacidro (C.I.V.) denominata "Ex SNIA" – Società SNIA Viscosa, comparto D1.

L'immobile, di proprietà del debitore esecutato signor [REDACTED], è destinato al deposito ed alla distribuzione all'ingrosso dell'attività Boavista S.R.L. (gestita dallo stesso signor [REDACTED]) che si occupa della vendita di contenitori in vetro.

L'edificio ha una forma rettangolare, con un ingombro di circa 56m X 14m: il prospetto principale dell'edificio si affaccia su un piazzale di pertinenza (area parcheggio con zona per il carico e scarico merci), mediato dal resto del comparto da una zona di proprietà piantumata a verde; il retro dell'edificio è rivolto verso un cortile di pertinenza che separa il fabbricato dalla strada consortile, così come il prospetto laterale. Il quarto lato del fabbricato è in aderenza con un altro edificio.

È costituito da due livelli fuoriterza ed un livello interrato: il piano terra è composto da una zona uffici con reception e l'ampio deposito dei materiali; il piano primo contiene la sala riunioni, uffici, archivio ed un'ampia terrazza a livello; al piano seminterrato si trovano alcuni locali di sgombero.

Le ricerche relative ai titoli autorizzativi sulla costruzione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro hanno permesso di reperire la Concessione Edilizia n°69 rilasciata in data 21/07/2008 al signor [REDACTED] relativamente ad interventi di ristrutturazione del fabbricato al fine di ridistribuire gli spazi interni dell'edificio mediante demolizione delle tramezzature di vecchi uffici preesistenti al fine di creare l'ampio ambiente deposito al piano terra. L'intervento in progetto inoltre comprendeva l'apertura in facciata di ingressi verso il piazzale, al fine di creare il passaggio per lo scarico e carico delle merci dell'attività, ed il completamento della recinzione della proprietà mediante rete metallica. I lavori furono realizzati a partire dal 04/08/2008 previa Comunicazione di Inizio lavori del 30/07/2008.

Gli interventi in progetto sono rappresentati negli elaborati progettuali reperiti dal sottoscritto e sono stati utilizzati in sede di sopralluogo al fine di confrontare lo stato attuale dell'edificio con quanto rappresentato negli elaborati.

Dal punto di vista catastale invece non è stato possibile reperire alcuna planimetria od estratto di mappa poiché l'immobile risulta ancora accatastato in categoria F2 – unità immobiliare collabente (rudere) e neanche nell'estratto di mappa è individuabile il suo ingombro. Esso risulta definito con i corretti identificativi catastali Sezione A – Foglio 9 – Mappale 170 – Subalterno 8 e Mappale 520 – Subalterno 2 nelle visure, ma da quanto dedotto delle ricerche, non è stato restituito l'inserimento in mappa. L'individuazione nella cartografia dell'immobile è stata definita su indicazione del proprietario e dell'Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale di Villacidro (Geom. [REDACTED]).

Di seguito è riportata la descrizione dettagliata dell'immobile al fine di definirne le caratteristiche di localizzazione, posizione e tipologiche (distribuzione e dimensioni dell'immobile, stato attuale delle finiture, strutture ed impianti) e valutarne l'incidenza sulla stima economica.

B_Localizzazione e posizione nel contesto

L'immobile è situato nella zona centrale dell'area industriale di Cannamenda, nel Comune di Villacidro, in posizione centrale rispetto all'estensione del comparto denominato "Ex I.RE.V."; provenendo dalla Strada Provinciale numero 61, dalla rotonda d'ingresso dell'area industriale, si percorre la strada consortile C immettendosi nella biforcazione verso la strada consortile C1 e dopo circa 200m dall'ingresso al centro commerciale Sant'Ignazio si svolta nuovamente a sinistra. Dopo ulteriori 100m circa si accede alla proprietà sulla sinistra, seguendo le indicazioni per la [REDACTED]. L'ingresso alla proprietà, interamente recintata, avviene tramite accesso carrabile ed un vialetto che attraversa una zona piantumata a verde antistante il piazzale di sosta adibito a posti auto ed area di manovra per il carico e scarico delle merci.

L'immobile è dotato di accessi pedonali sia per funzioni di rappresentanza che per gli operatori e sia di due accessi più ampi (carico e scarico) e diretti con il deposito, raccordati al piano di sistemazione esterno del piazzale con opportune rampe. Secondo il progetto di ristrutturazione del 2008 tali accessi dovevano essere protetti da pensiline in ferro e lamiera grecata, che poi non sono state realizzate.

In generale l'immobile risulta ottimamente organizzato e distribuito per la funzione richiesta, poiché sono presenti tutti gli spazi e gli ambienti necessari per l'esercizio dell'attività e risulterebbe adattabile in modo flessibile ad altri tipi di esercizi; sono infatti presenti adeguati spazi per uffici per la gestione, amministrazione e rappresentanza, archivi, sala riunioni ed un ampio deposito adeguatamente dotato di servizi igienici per i lavoratori. Inoltre gli spazi di deposito sono presenti anche al piano interrato.

Il posizionamento del fabbricato risulta estremamente funzionale alle attività esercitabili, poiché prossimo alla strada consortile principale, mentre la viabilità provinciale è facilmente raggiungibile percorrendo un tratto della stessa strada consortile; gli spazi di pertinenza e la viabilità circostante favorisce l'utilizzo e la manovra di mezzi di grandi dimensioni, eventualmente funzionali a seconda del tipo di attività esercitata nell'edificio.

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

L'immobile fa parte di un edificio più ampio, in passato adibito ad uffici della società SNIA Viscosa, ed è attualmente adibito a deposito ed uffici dell'attività [REDACTED], sviluppandosi in pianta secondo una forma rettangolare. Una parte si sviluppa su due livelli fuoriterra con copertura a falde ed una parte su un solo livello, con copertura piana.

Il fronte principale del fabbricato è esposto a Nord/Est, prospiciente al piazzale principale, adibito ad area parcheggio e manovra dei mezzi per le attività di carico e scarico, e ad un'area piantumata a verde che filtra la proprietà dal resto del comparto industriale.

Il fronte secondario esposto a Sud/Ovest e il lato più corto del fabbricato esposto a Nord/Ovest si

affacciano invece su un'area cortilizia di pertinenza. Il lato Sud/Est è in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Il piano terra risulta, con altezza interna di 3.70m così distribuito:

- una prima zona con atrio/reception, ufficio amministrativo, ufficio direzione, locale di sgombero con contatori elettrici e vano scale che conduce al piano interrato ed al primo piano;
- una zona con i servizi igienici (con lavabo, wc e doccia) e spogliatoi per gli addetti al deposito;
- un'ampia zona di deposito di circa 480mq, caratterizzata da due file di pilastri centrali e assenza di tramezzature; l'ambiente è illuminato tramite finestre di larghezza 1.10m e altezza 2.15m (grandezza ripetuta in tutte le aperture finestrate dell'immobile) ed accessibile dall'esterno tramite i varchi per il carico/scarico merci chiusi con avvolgibili in alluminio;
- una seconda zona con servizi igienici (un antibagno con lavabo ed un bagno con wc e doccia) ed un ufficio utilizzato come deposito con scaffalature;

Il primo piano ospita un'ampia sala riunioni, un primo ufficio (arredato come camera da letto), un secondo ufficio destinato a sala break (arredato come cucina), due locali adibiti ad archivio ed un piccolo locale contatori. Tali locali sono controsoffittati in cartongesso, ad altezza utile interna di 3.05m. Il disimpegno, controsoffittato ad altezza di 3.26m, consente l'accesso all'ampia terrazza a livello.

Il piano interrato invece contiene tre locali di sgombero inutilizzati a supporto dell'attività; l'altezza interna dei vani è pari a 2.75m e gli ambienti sono illuminati ed arieggiati grazie a due aperture su bocca di lupo.

L'edificio ha una struttura mista costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, tamponature in blocchi di calcestruzzo con spessore medio di 45cm, solai di interpiano con spessore di 25cm.

Una porzione del fabbricato, corrispondente agli ambienti del primo piano, ha una copertura a padiglione mentre la parte restante (corrispondente all'estensione della terrazza) ha una copertura piana.

Le partizioni interne sono in laterizio con spessore variabile di 12/15 cm, interamente intonacate e tinteggiate di colore ocra chiaro. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore bianco e arancio sino ad un'altezza di circa 140cm (180cm nelle docce).

La pavimentazione è realizzata nella maggior parte dell'edificio con piastrelle in scaglie di marmo, tranne che nei servizi igienici e nel piano interrato (piastrelle in gres); la sala riunioni al piano primo è pavimentata con parquet.

Gli infissi dell'intera struttura, sono in alluminio colore bianco con vetratura doppia, di buonissima fattura e, nel primo piano negli ambienti sala riunioni e camera da letto, dotati di tapparella a comando elettrico. Gli accessi carrabili e pedonali sono anch'essi in alluminio.

In generale si è rilevato un buono stato di manutenzione dell'intero edificio, con alcune riserve solo sul piano interrato nel quale, per effetto dell'umidità e dell'inutilizzo dei locali, alcune murature risultano soggette a sfarinamento di pittura e intonaci.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta efficientemente collegato alla rete elettrica ed idrica di approvvigionamento.

Gli uffici al piano terra e atrio sono dotati di impianto di condizionamento con split a parete di marca Olimpia Splendid (ufficio 1 e 2, atrio); la sala riunioni ha un impianto di climatizzazione con bocchette di areazione sul controsoffitto delle Emmeti, la sala break e la camera da letto sono dotate di unità autonome di condizionamento con ventilconvettori della Olimpia Splendid modello "Unico". I servizi igienici al piano terra sono dotati di scaldabagno elettrico installato su un vano soppalcato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D. Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **1.328,00 mq**:

	ambiente	superficie netta (mq)	coefficiente superficie comm.le	superficie commerciale (mq)
piano terra				
01	atrio - reception	38,59	100%	38,59
02	ufficio 1	11,31	100%	11,31
03	locale di sgombero	9,67	100%	9,67
04	vano scala	8,90	100%	8,9
05	ufficio 2	19,37	100%	19,37
06	disimpegno	6,57	100%	6,57
07	disimpegno	2,78	100%	2,78
08	spogliatoio	4,65	100%	4,65
09	spogliatoio	3,01	100%	3,01
10	bagno	5,58	100%	5,58
11	bagno	5,55	100%	5,55
12	deposito	478,58	100%	478,58
13	disimpegno	18,86	100%	18,86
14	anti bagno	3,63	100%	3,63
15	bagno	4,22	100%	4,22
16	ufficio 3	28,70	100%	28,7
	totale superficie piano terra (mq)	649,93		649,93
piano primo				
17	disimpegno	17,50	100%	17,5
18	locale tecnico	0,80	100%	0,8
19	ufficio - zona break	25,25	100%	25,25
20	archivio	11,13	100%	11,13
21	sala riunioni	41,88	100%	41,88
22	ufficio 4 - camera	18,88	100%	18,88
23	archivio	7,43	100%	7,43
	totale superficie piano primo (mq)	122,87		122,87
piano interrato				
24	planerottolo scala	5,00	100%	5
25	locale di sgombero	16,84	100%	16,84
26	locale di sgombero	22,81	100%	22,81
27	locale di sgombero	28,97	100%	28,97
	totale superficie piano interrato (mq)	73,62		73,62
murature				
	muratura interna	21,66	100%	21,66
	muratura esterna	91,72	100%	91,72
	totale superficie murature (mq)	113,38		113,38
terrazze e aree scoperte				
28	terrazza	601,00	10%	60,1
	piazzale di pertinenza	1392,75	10%	139,275
	parking	123,00	10%	12,3
	aree a verde	2304,00	10%	230,4
	totale superficie aree scoperte (mq)	4420,75		442,075
totale sup. commerciale (mq)				1328,255
arrotondamento (mq)				1328,00

2.3.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la localizzazione in zona industriale dell'immobile e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti ma per via del mancato inserimento in mappa catastale dell'edificio (nella quale risultano solo identificativi di frazionamento fondiario dei lotti) l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo non è stata agevole. L'individuazione nella cartografia dell'immobile è stata definita su indicazione del proprietario e confermata dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale di Villacidro (Geom. [REDACTED]).

2.3.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.E.U. con i corretti identificativi catastali Sezione A – Foglio 9 – Mappale 170 – Subalterno 8 e Mappale 520 – Subalterno 2, riscontrabili solamente nelle visure ed in nessun elaborato grafico. Come accennato nella descrizione generale, secondo quanto dedotto dalle ricerche non è stato restituito l'inserimento in mappa dell'edificio e tra l'altro risulta ancora accatastato in categoria F2 – unità immobiliare collabente (rudere), difformemente a quanto realmente presente.

Si ritiene necessario perciò che venga effettuato l'inserimento in mappa dell'edificio con procedimento catastale PREGEO, definendone l'ingombro e la perimetrazione delle aree di pertinenza; contestualmente dovrà essere redatto il relativo elaborato planimetrico e la planimetria dell'immobile tramite pratica DOCCA al fine di definirne la consistenza e la categoria corretta.

Le operazioni catastali necessarie, per le quali il sottoscritto rimane a disposizione del signor Giudice per eventuale incarico, richiederebbero un costo, tra imposte ed oneri professionali, stimabili in € 3.500,00 (si rimanda al paragrafo 2.3.5 per il riepilogo delle spese relative ad ulteriori pratiche di regolarizzazione).

Si precisa che negli elaborati grafici relativi alla pratica comunale di ristrutturazione del fabbricato, approvata con Concessione n°69 del 21/07/2008, è riportato nella Tavola n°1 un inquadramento catastale dell'immobile con il contorno dell'area di pertinenza, ma tale estratto non ha avuto riscontro nelle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici del Catasto – Agenzia del Territorio.

2.3.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE**PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'immobile ricade in zona D (*"Zona per le attività produttive di interesse regionale"*) del P.U.C. del Comune di Villacidro, per la quale è ammessa la destinazione ad uso attività industriale.

Per cui, la destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

La Zona Industriale è ulteriormente disciplinata dal Piano Particolareggiato del Consorzio Industriale di Villacidro, che definisce i parametri urbanistici per la realizzazione e modifica di immobili compresi in tale ambito.

2.3.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA**CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'**

L'ultimo titolo abilitativo reperito in sede di reperimento della documentazione progettuale relativa all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro è la Concessione Edilizia n°69 rilasciata in data 21/07/2008 al signor [REDACTED], relativamente ad interventi di ristrutturazione del fabbricato al fine di ridistribuire gli spazi interni dell'edificio mediante demolizione delle tramezzature di vecchi uffici preesistenti al fine di creare l'ampio ambiente deposito al piano terra. L'intervento in progetto inoltre comprendeva l'apertura in facciata di ingressi verso il piazzale, al fine di creare il passaggio per lo scarico e carico delle merci dell'attività, ed il completamento della recinzione della proprietà mediante rete metallica. I lavori furono realizzati a partire dal 04/08/2008 previa Comunicazione di Inizio lavori del 30/07/2008.

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati progettuali relativi alla Concessione sopracitata, è emersa una difformità nella consistenza del primo piano dell'immobile, al confine con la proprietà adiacente: negli elaborati di progetto le dimensioni dichiarate dell'ambiente ufficio (superficie: 36.11mq, dimensioni: 6.90m X 5.25m) ed il numero delle finestre differiscono dalla situazione esistente; in realtà il vano in oggetto ha due sole aperture verso l'esterno (e non tre) e risulta più corto, con dimensioni minori rispetto a quelle di progetto e pari a 4.84mX5.23m con superficie di 25.25mq. Dunque la superficie mancante è stata assimilata dalla proprietà adiacente, così come confermato dal debitore esecutato signor [REDACTED] il quale si ricorda dell'esistenza di questo problema con il proprietario adiacente ma la situazione non è mai stata conformatata.

Le altre difformità, di entità trascurabile, riguardano alcune discrepanze nelle dimensioni interne rilevate, nella posizione della rampa di scarico e nella presenza di alcune pareti ad infisso (vano scala piano terra e disimpegno servizi igienici sul fondo del deposito).

Le difformità riguardanti le parti esterne dell'edificio e della consistenza volumetrica in difetto al primo piano rientrano nei limiti previsti dalla Legge n°47/85 (art. 13), Legge Regionale n°23/85 e dal D.P.R. 380/2001 in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere

eseguite in parziale difformità potranno essere regolarizzate tramite pratica di Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile rispetto a quella originaria in progetto, dietro pagamento degli oneri e di una sanzione che verrà definita dall'Amministrazione Comunale successivamente all'istanza di autorizzazione in accertamento di conformità.

Tale istanza richiederebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in circa € 4.000,00 tra parcella professionale (al netto delle imposte dovute) e l'importo di eventuali oneri e relative sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, da sommarsi ai precedentemente previsti € 3.500,00 per le pratiche di regolarizzazione catastale.

L'immobile risulta conforme alle disposizioni normative contenute nel Piano Particolareggiato del Consorzio Industriale di Villacidro relativamente al comparto D1 – sub comparto IREV.

L'agibilità non è stata fornita in seguito all'accesso agli atti presso gli uffici comunali.

Si allega copia degli elaborati di progetto relativi alla Concessione n°69 del 21/07/2008 e gli schemi planimetrici di rilievo dello stato attuale (allegato C).

2.3.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto.

2.3.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

2.3.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene risulta occupato poichè sottoposto a contratto di affitto tra il proprietario (debitore esecutato) sign. [REDACTED] e la società [REDACTED] il cui Amministratore Unico in contratto è lo stesso sign. [REDACTED].

Il contratto è stato registrato a Sanluri in data 26/07/2012 al n°1449, intercorre tra le parti dal 01/07/2012 ed avrà durata di otto anni (scadenza 01/07/2020) con prolungamento di ulteriori otto anni rinnovabile con tacito accordo. Si allega copia del contratto sopraindicato nell'allegato B.

**2.3.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE**

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

**2.3.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI
BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI
DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE**

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

**2.3.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI
DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI**

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'edificio verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte (localizzazione, posizione, distribuzione, tipologia, stato di conservazione ecc.), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo (capannoni/depositi con uffici) i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima, e quindi il suo valore unitario.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica come estremi di range per capannoni tipici ed industriali il valore unitario minimo di 400 €/mq ed il massimo di 650 €/mq (anno 2014, primo semestre); negli annunci immobiliari non sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Calcolo del valore di stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni precedentemente descritte riguardo allo stato attuale dell'immobile dal punto di vista dello stato di conservazione, vetustà, dimensione dell'immobile e delle aree scoperte, localizzazione nel contesto industriale e territoriale e inoltre dalle indicazioni sulle valutazioni di mercato riguardo ad immobili della stessa tipologia ricadenti nell'area industriale di Villacidro, considerando la flessione del mercato immobiliare, si è ritenuto congruo assegnare un valore unitario di stima relativo al bene in oggetto pari a 550 €/mq, ovvero compreso tra il valore minimo e quello massimo riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

valore unitario stimato (€/mq)	€ 550,00
totale sup. commerciale (mq)	1 328,00
valore di mercato stimato	€ 730 400,00
detrazione stimata per pratica catastale PREGEO e DOCFA	€ 4 000,00
detrazione stimata per Accertamento di Conformità	€ 3 000,00
valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 723 400,00

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale di mercato del capannone in oggetto è pari ad **€ 723.400,00**.

2.4.1 IMMOBILE 03: in territorio di Villacidro (per la quota di 1000/1000), capannoni industriali, rudere industriale ed area di pertinenza in località Cannamenda (area industriale di Villacidro denominata Comparto Ex SNIA), categoria F2, distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 9



zona industriale Cannamenda - Villacidro (ex comparto SNIA)
strada consortile C1



porzione di capannone - mappale 170 sub 9 - corpo B

rudere industriale - mappale 170 sub 9 - corpo D

porzione di capannone - mappale 170 sub 9 - corpo C

capannone - mappale 170 sub 9 - corpo A

area di pertinenza

A Descrizione sintetica degli immobili

Il lotto di immobili in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è costituito dalle seguenti porzioni:

- **A:** capannone industriale utilizzato come deposito dell'attività [REDACTED] (precedentemente citata);
- **B:** porzione di capannone utilizzato con contatto d'affitto ad un'attività di vendita vernici e lavorazione di coperture in legno (ditta [REDACTED]);
- **C:** porzione di capannone utilizzato con contatto d'affitto ad un'attività di vendita di prodotti ortofrutticoli (ditta [REDACTED]);
- **D:** rudere di fabbricato industriale non ultimato ed in stato di degrado avanzato.

Gli immobili elencati sono completati da un'ampia area di pertinenza e sono siti nel Comune di Villacidro nella zona industriale in località Cannamenda, all'interno dell'area gestita dal Consorzio Industriale di Villacidro (C.I.V.) denominata "Ex SNIA" – Società SNIA Viscosa, comparto D1, in prossimità del deposito descritto nel capitolo precedente.

Risultano compresi in un unico identificativo catastale e distinti al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 170 – Sub. 9.

La proprietà confina a Sud/Est con la strada consortile (diramazione della strada C1), a Nord/Ovest e Nord/Est è aderente a capannoni ed area di pertinenza di altra proprietà mentre sul fronte principale (prospiciente il piazzale di pertinenza) confine con un'altra proprietà dello stesso debitore esecutato sign. [REDACTED] (sede [REDACTED]).

Le ricerche relative ai titoli autorizzativi sulla costruzione degli immobili compresi nel subalterno 9 non hanno avuto alcun riscontro sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro sia presso quello del Consorzio Industriale di Villacidro; presso quest'ultimo ufficio, con la consulenza del tecnico di settore, Geom. [REDACTED], è stata fatta una ricerca sugli atti relativi alla proprietà del sign. [REDACTED] ma relativamente ai beni in oggetto non vi sono atti autorizzativi; a detta del tecnico è presumibile che le costruzioni siano antecedenti al 1967, periodo sino al quale non erano richiesti elaborati progettuali per l'edificazione.

Anche dal punto di vista catastale non è stato possibile reperire alcuna planimetria od estratto di mappa poiché tutto il gruppo di immobili risulta accatastato in categoria F2 – unità immobiliari collabenti (ruderi) e dunque neanche nell'estratto di mappa è individuabile l'ingombro degli immobili.

Risultano definiti con i corretti identificativi catastali Sezione A – Foglio 9 – Mappale 170 – Subalterno 9 nelle visure, ma da quanto dedotto delle ricerche, non è stato restituito l'inserimento in mappa degli edifici. L'individuazione nella cartografia degli immobili è stata definita su indicazione del proprietario e dell'Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale di Villacidro (Geom. [REDACTED]).

Di seguito è riportata la descrizione dettagliata degli immobili al fine di definirne le caratteristiche di localizzazione, posizione e tipologiche (distribuzione e dimensioni, stato attuale delle finiture, strutture ed impianti) e valutarne l'incidenza sulla stima economica.

B_Localizzazione e posizione nel contesto

Il gruppo di immobili è situato nella zona centrale dell'area industriale di Cannamenda, nel Comune di Villacidro, in posizione centrale rispetto all'estensione del comparto denominato "Ex I.R.E.V."; provenendo dalla Strada Provinciale numero 61, dalla rotonda d'ingresso dell'area industriale, si percorre la strada consortile C immettendosi nella biforcazione verso la strada consortile C1 e dopo circa 200m dall'ingresso al centro commerciale Sant'Ignazio si svolta nuovamente a sinistra. Dopo ulteriori 100m circa si accede alla proprietà in prossimità dell'ampio piazzale di manovra nel quale si accede ai corpi di fabbrica.

I corpi indicati come A e C hanno entrambi un ingresso carrabile sul piazzale; il corpo B è accessibile sul lato più esteso del capannone, in fondo allo spazio compreso tra i corpi di fabbrica C e B ed il rudere D; il rudere D, non completato nella sua costruzione e parzialmente recintato con una rete metallica, è accessibile dallo stesso spazio e dalla strada consortile.

Dal punto di vista delle dimensioni e del posizionamento, i corpi A, B e C risultano ampi e, viste le loro conformazioni ampie e regolari, si prestano a qualsiasi attività di deposito ed adattabili ad altro tipo di produzione industriale di piccola/media dimensione.

Risultano facilmente accessibili dalla strada consortile principale, mentre la viabilità provinciale è facilmente raggiungibile percorrendo un tratto della stessa strada consortile; gli spazi di pertinenza e la viabilità circostante favoriscono l'utilizzo e la manovra di mezzi di grandi dimensioni, eventualmente funzionali a seconda del tipo di attività esercitata negli edifici.

Il corpo D, essendo di fatto un rudere, può essere valutato secondo le potenzialità di lotto in area industriale, prevedendone la demolizione delle strutture o, in maniera più improbabile, una ristrutturazione e completamento integrale (che risulterebbe eccessivamente oneroso) ma in ogni caso valgono le valutazioni riportate per i corpi A, B e C relativamente alla posizione nel comparto industriale.

C_Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

Corpo A

E' un capannone destinato al deposito merci, nello specifico è funzionale all'attività [REDACTED], amministrata dallo stesso debitore esecutato sign. [REDACTED].

L'unico ingresso al capannone, prospiciente l'area di pertinenza, è costituito da un grande cancello scorrevole di 5.10m X 5.10m dal quale si accede all'interno. Lo spazio interno è completamente libero, di forma rettangolare, con dimensioni rilevate pari a 68.72m di lunghezza e 13.48m di

larghezza.

La struttura originaria era costituita da pilastri in C.A. e travi anch'esse in C.A. precompresso del tipo "a shed" che definivano l'inclinazione della doppia falda di copertura. La copertura a shed è stata sostituita con una piana, costituita da una struttura di travi principali e secondarie in acciaio e manto in lamiera grecata con alcune porzioni in fibra di vetro trasparente. L'altezza utile interna media è di 8.00m (variabile tra 7.90m e 8.10m tra i due lati del capannone, per via di una sensibile inclinazione della copertura per il deflusso delle acque piovane). La muratura è in blocchi di calcestruzzo dello spessore di circa 25cm, intonacata e tinteggiata di colore bianco. In diversi punti in prossimità della copertura sono presenti delle macchie di muffe causate da umidità.

Sul lato confinante col corpo B è presente un varco di comunicazione tra i due capannoni di larghezza pari a 7.00m e altezza di 3.80m.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale liscio.

Al di sopra dell'accesso al capannone, sulla facciata principale, è prevista una finestratura a nastro con telaio in ferro e vetro singolo alta circa 3.00m che si sviluppa per tutta l'ampiezza del fronte del corpo di fabbrica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, con corrugati fuori traccia; a vista non è stata individuata la presenza di impianto idrico. Non è presente un impianto di climatizzazione.

In generale si è rilevato un sufficiente stato di manutenzione dell'intero edificio, relativamente alla mera funzione di deposito in esso esercitata.

Corpo B

E' una porzione di capannone aderente ai corpi A e C destinata al deposito e vendita di vernici ed alla lavorazione di strutture in legno per coperture, esercitata dalla ditta [REDACTED].

L'ingresso principale al capannone è laterale allo stesso e prospiciente lo spazio di pertinenza tra lo stesso corpo B ed il rudere definito come corpo D.

Internamente risulta suddiviso in due porzioni principali: l'area lavorativa principale, comprensiva di servizi igienici ed ufficio, e un'area di deposito, non comunicante con la prima e destinata al deposito dei solventi.

La porzione dedicata alla lavorazione ha due ingressi: il principale ha dimensione 2.70m X 5.00m, il secondario 2.00m X 4.00m; il deposito ha un unico ingresso di dimensioni 2.75m X 4.00m.

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A. e travi in C.A. precompresso del tipo "a shed" che definiscono l'inclinazione della doppia falda di copertura. Questa ha un'altezza di imposta pari a 6.77m e le altezze al colmo (tra le quali si sviluppa la finestratura in copertura tipica dello shed) pari a 8.18m la minima e 10.55 la massima. Lateralmente sono presenti delle finestrature costituite da moduli di dimensione 2.10m X 1.00m.

Lo spazio interno della zona lavorazione è completamente libero, di forma rettangolare, con dimensioni rilevate pari a 29.74m di lunghezza e 14.00m di larghezza. Dal vano di lavorazione si

accede alla zona servizi igienici, costituita da un disimpegno e da due bagni (dei quali solo uno efficiente mentre l'altro è in pessime condizioni ed è utilizzato come ripostiglio), ed all'ufficio, parzializzato con un armadio che definisce la divisione tra ufficio vero e proprio ed uno sgabuzzino. Il deposito vernici si presenta come un unico vano di dimensioni 7.45m X 14.00m.

La muratura del corpo B è in blocchi di calcestruzzo dello spessore di circa 25cm, intonacata e tinteggiata di colore bianco.

La pavimentazione è realizzata in cemento industriale liscio nell'area di lavoro e nel deposito; nei servizi è realizzata con piastrelle in gres mentre l'ufficio è pavimentato con materiale laminato.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, con corrugati fuori traccia. Non è presente un impianto di climatizzazione.

In generale si è rilevato un sufficiente stato di manutenzione dell'intero edificio, relativamente al tipo di attività in esso esercitata.

Corpo C

E' una porzione di capannone, complementare al corpo B ed aderente al corpo A, destinata al deposito di prodotti ortofrutticoli, esercitata dalla ditta [REDACTED].

L'unico ingresso al capannone, prospiciente l'area di pertinenza principale, è costituito da un grande cancello scorrevole di 4.35m X 5.10m dal quale si accede all'interno. Lo spazio interno ha dimensioni rilevate pari a 22.78m di lunghezza e 14.00m di larghezza.

La struttura, le murature e le pavimentazioni hanno le stesse caratteristiche riportate nella descrizione del corpo B, in quanto ne è una partizione.

In generale si è rilevato un sufficiente stato di manutenzione dell'intero edificio, relativamente al tipo di attività in esso esercitata.

Corpo D

E' un edificio industriale mai completato, del quale sono presenti le strutture portanti, corpo scale ed alcune porzioni di muratura; si trova in uno stato di totale abbandono da diversi anni e presenta un avanzato stato di degrado che lo rende pericolante ed inagibile, per via di evidenti distacchi di materiale da costruzione e la precarietà degli elementi strutturali.

La struttura in cemento armato esistente è imponente ed è visibile da tutti i punti del comparto industriale; si sviluppa per sei livelli fuoriterza, per un'altezza totale di circa 30m: dei primi quattro livelli sono state realizzate diverse tamponature, parte dei solai ed alcune vetrature mentre degli ultimi due livelli è presente solamente lo scheletro portante (travi e pilastri),.

Non si è proceduto ad accedere all'interno, vista la pericolosità delle condizioni, ma è stato fatto il rilievo fotografico del rudere riportato nella documentazione fotografica (allegato A). Le dimensioni sono state ricavate tramite restituzione grafica degli ingombri sulla base di foto aeree.

La superficie coperta di ingombro rilevata è di 1833mq.

A parere dello scrivente, l'avanzato stato di degrado della struttura richiederebbe interventi

eccessivamente dispendiosi al fine di rimettere in sicurezza gli elementi strutturali ed intervenire su murature e solai, completare le opere mancanti e gli impianti (totalmente assenti). Più probabile risulta la soluzione di demolizione dell'esistente e costruzione di un nuovo edificio secondo i parametri indicati dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale.

D_ Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

Si riporta lo schema di calcolo delle superfici commerciali; per i corpi A, B e C e l'area di pertinenza dell'intero mappale 170 – subalterno 9 risultano definibili le relative superfici commerciali, mentre per il corpo D, in seguito a quanto precedentemente riportato, si è calcolato il solo ingombro della superficie coperta e dell'area cortilizia di pertinenza poiché, come verrà descritto in seguito, il metodo di stima utilizzato sarà differente rispetto a quello degli altri corpi.

	ambiente	superficie netta (mq)	coefficiente superficie comm.le	superficie commerciale (mq)
corpo A				
01	capannone principale	926,35	100%	926,35
	muratura esterna	24,04	100%	24,04
	muratura interna	0,00	100%	0
	totale superficie corpo A (mq)	950,39		950,39
corpo B				
02	capannone principale	416,36	100%	416,36
03	disimpegno	22,04	100%	22,04
04	bagno 1	7,23	100%	7,23
05	bagno 2	7,23	100%	7,23
06	vano tecnico	10,10	100%	10,1
07	ufficio	51,22	100%	51,22
08	deposito solventi	104,30	100%	104,3
	muratura esterna	22,69	100%	22,69
	muratura interna	13,76	100%	13,76
	totale superficie corpo B (mq)	654,93		654,93
corpo C				
09	capannone principale	318,92	100%	318,92
	muratura esterna	14,29	100%	14,29
	muratura interna	0,00	100%	0
	totale superficie corpo C (mq)	333,21		333,21
aree scoperte				
	piazzale di pertinenza	3014,16	10%	301,416
	aree a verde	566,48	10%	56,648
	totale superficie aree scoperte (mq)	3580,64		358,064
totale sup. commerciale corpi A-B-C ed aree di pertinenza (mq)				2296,594
arrotondamento (mq)				2297,00
corpo D				
	ingombro edificio	1833,00		
	area cortilizia di pertinenza	368,00		
	totale superficie corpo D (mq)	2201,00		

2.4.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la localizzazione in zona industriale dell'immobile e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti ma per via della classificazione degli stessi come ruderi (unità collabenti) e del mancato inserimento in mappa catastale degli edifici (nella quale risultano solo identificativi di frazionamento fondiario dei lotti) la loro identificazione in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo non è stata agevole. L'individuazione nella cartografia è stata definita su indicazione del proprietario e confermata dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale di Villacidro (Geom. [REDACTED]).

2.4.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il gruppo di immobili (corpi A, B, C, D ed area di pertinenza) risulta identificato al N.C.E.U. con i corretti identificativi catastali Sezione A – Foglio 9 – Mappale 170 – Subalterno 9, riscontrabile solamente nelle visure ed in nessun elaborato grafico (catastale o progettuale). Come accennato nella descrizione generale, secondo quanto dedotto dalle ricerche non è stato restituito l'inserimento in mappa degli edifici che risultano ancora accatastato in categoria F2 – unità immobiliari collabenti (rudere), il che è veritiero solamente per il corpo D.

Si ritiene necessario perciò che venga effettuato l'inserimento in mappa degli edifici A, B e C con procedimento catastale PREGEO, definendone gli ingombri e la perimetrazione delle aree di pertinenza; contestualmente dovrà essere redatto il relativo elaborato planimetrico e la planimetria degli immobili tramite pratica DOCFA al fine di definirne la consistenza e la categoria corretta.

Le operazioni catastali necessarie, per le quali il sottoscritto rimane a disposizione del signor Giudice per eventuale incarico, richiederebbero un costo, tra imposte ed oneri professionali, stimabili preliminarmente in € 7.000,00 (al netto delle imposte dovute).

2.4.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili compresi attualmente nel mappale 170 – subalterno 9 ricadono in zona D (*"Zona per le attività produttive di interesse regionale"*) del P.U.C. del Comune di Villacidro, per la quale è ammessa la destinazione ad uso attività industriale.

Per cui, la destinazione attuale degli edifici risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

La Zona Industriale è ulteriormente disciplinata dal Piano Particolareggiato del Consorzio

Industriale di Villacidro, che definisce i parametri urbanistici per la realizzazione e modifica di immobili compresi in tale ambito.

2.4.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Come precedentemente riportato nel paragrafo 2.4.1 al punto A, le ricerche relative ai titoli autorizzativi sulla costruzione degli immobili in oggetto e le relative agibilità non hanno avuto alcun riscontro sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro (richiesta del 17/09/2014 – protocollo n°20140019482) sia presso quello del Consorzio Industriale di Villacidro; presso quest'ultimo ufficio, con la consulenza del tecnico di settore, Geom. [REDACTED], è stata fatta una ricerca sugli atti relativi alla proprietà del sign. [REDACTED] ma relativamente agli immobili in oggetto non vi sono atti autorizzativi; a detta del tecnico è presumibile che le edificazioni siano anteriori al 1967, periodo in cui non erano richiesti elaborati progettuali per l'edificazione.

L'immobile risulta conforme alle disposizioni normative contenute nel Piano Particolareggiato del Consorzio Industriale di Villacidro relativamente al comparto D1 – sub comparto IREV.

Nei lotti edificati precedentemente all'attuazione del Piano, è fatto salvo il rapporto tra superficie coperta e superficie lotto esistente, previsto con un valore di 0.40 mq/mq che, nel caso in oggetto, è rispettato.

I distacchi previsti in lotti di superficie inferiore ai 10.000 mq sono pari a 5 m tra edifici (o in aderenza, previa autorizzazione del Consorzio) e 10 m tra edificio e fronte stradale.

L'accertamento di conformità per le difformità rilevate in sede di rilievo tra stato attuale e planimetrie catastali od elaborati relativi a titoli autorizzativi (poiché non forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Villacidro) al fine di verificare le indicazioni della Legge n°47/85 (art. 13), Legge Regionale n°23/85 e dal D.P.R. 380/2001 in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità, andrà eventualmente valutato presso gli Uffici Tecnici competenti (Comune di Villacidro e Consorzio Industriale), così come per la richiesta di agibilità, anch'essa non fornita presso gli uffici comunali.

Si allega copia dello schema planimetrico dello stato attuale, secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo (allegato C).

2.4.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto o frazionabile e vendibile in lotti separati, secondo diverse combinazioni.

A parere dello scrivente sono possibili due configurazioni:

- Soluzione 1: un primo lotto costituito dall'unione dei corpi A, B e C ed un secondo lotto costituito dal corpo D (con intervento di demolizione e ricostruzione o, meno probabilmente, con ristrutturazione del rudere industriale), con ripartizione dell'area di pertinenza in due parti.
- Soluzione 2: un primo lotto costituito dal corpo A (con relative modifiche interne al fine di creare spazi per ufficio e servizi igienici), un secondo lotto costituito dall'unione dei corpi B e C, un terzo lotto costituito dal corpo D, con ripartizione dell'area di pertinenza in tre parti.

2.4.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

2.4.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

I beni costituenti il compendio in oggetto si trovano nelle seguenti condizioni:

- Il corpo A risulta libero ed utilizzato dal debitore esecutato signor [REDACTED] come deposito a servizio dell'attività [REDACTED], gestita dallo stesso signor [REDACTED]; è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.
- Il corpo B risulta occupato poichè sottoposto a contratto di affitto tra il proprietario (debitore esecutato) sign. [REDACTED] e la ditta [REDACTED] (fabbricato indicato come porzione 06). Il contratto intercorre tra le parti dal 01/01/2011 ed ha durata di sei anni (sino al 01/01/2017), con prolungamento rinnovabile con tacito accordo.
- Il corpo C risulta occupato poichè sottoposto a contratto di affitto tra il proprietario (debitore esecutato) sign. [REDACTED] e la ditta [REDACTED] (fabbricato indicato come porzione 07). Il contratto intercorre tra le parti dal 01/06/2011 ed ha durata di sei anni (sino al 01/06/2017), con prolungamento rinnovabile con tacito accordo.
- Il corpo D risulta in possesso del proprietario ed è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

Si allega copia dei contratti sopraindicati nell'allegato B.

2.4.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

Gli immobili non si trovano nelle condizioni descritte nel quesito.

2.4.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sugli immobili. L'eventuale frazionamento in lotti dovrà essere verificato in base alle prescrizioni del Piano Particolareggiato del Consorzio Industriale di Villacidro.

2.4.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.4.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima – corpi A, B, C ed area di pertinenza

Per gli immobili indicati la presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche descritte (localizzazione, posizione, distribuzione, tipologia, stato di conservazione ecc.), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dei beni oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo (capannoni industriali) i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima, e quindi il suo valore unitario.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica come estremi di range il valore unitario minimo di 400 €/mq ed il massimo di 550 €/mq (anno 2014, secondo semestre); negli annunci immobiliari su siti di compravendita sono stati riscontrati prezzi unitari inferiori, compresi tra i 220 €/mq ed i 320 €/mq.

Calcolo del valore di stima dell'immobile - corpi A, B, C ed area di pertinenza

Sulla base delle considerazioni precedentemente descritte riguardo allo stato attuale dei beni dal punto di vista dello stato di conservazione, vetustà, dimensione dei fabbricati e delle aree scoperte, localizzazione nel contesto industriale e territoriale e inoltre dalle indicazioni sulle

valutazioni di mercato riguardo ad immobili della stessa tipologia ricadenti nell'area industriale di Villacidro, considerando la flessione del mercato immobiliare, si è ritenuto congruo assegnare un valore unitario di stima relativo al bene in oggetto pari a 350 €/mq, ovvero compreso tra il valore minimo e quello massimo riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

valore unitario stimato (€/mq)	€ 350,00
totale sup. commerciale (mq)	2 297,00
valore di mercato stimato	€ 803 950,00

detrazione stimata per pratica catastale PREGEO e DOCFA	€ 7 000,00
valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 796 950,00

Il procedimento di stima – corpo D ed area di pertinenza

La stima del rudere industriale, vista la particolarità del caso e lo stato dell'edificio, verrà svolta secondo il calcolo del valore di trasformazione, ovvero valutando un intervento di demolizione del fabbricato esistente ed ipotizzando la ricostruzione integrale di un nuovo capannone di due livelli con dimensioni pari a 72m X 16m e 1152mq di superficie coperta, posizionato all'interno dell'area di sedime del rudere esistente, rispondente alle prescrizioni del Piano Particolareggiato per quanto riguarda ingombro e distanze.

Il valore di trasformazione dell'area relativa al corpo D sarà dato dalla differenza tra il valore di mercato del nuovo immobile ipotizzato e i costi necessari per la demolizione del rudere, il costo di costruzione del nuovo capannone, gli oneri amministrativi e professionali.

Calcolo del valore di stima dell'immobile - corpo D ed area di pertinenza

Sulla base di quanto detto sopra, si riporta il riepilogo di calcolo del valore di trasformazione dell'area relativa al corpo D:

A	superficie totale comparto - estensione del mappale 170 subaltemo 9	7730
B	rapporto superficie coperta/superficie lotto come da Piano Particolareggiato C.I.V.	0,4
C	superficie max coperta comparto (AxB)	3092
D	superficie coperta effettiva (somma degli ingombri lordi dei corpi A, B e C)	1938,53
E	superficie coperta residua (C-D)	1153,47
F	ingombro ipotetico nuova costruzione (16m x 72m)	1152
G	livelli ipotizzati	2
H	superficie calpestabile ipotetica	2304
I	superficie calpestabile massima come da Piano Particolareggiato C.I.V. (0,6mq/mq)	4638,00 > di 2304mq
L	costo di costruzione unitario ipotetico del capannone (€/mq)	350
M	costo di costruzione totale ipotetico	806400
N	importo parametrico degli oneri di costruzione e di urbanizzazione (5% costo costruzione)	40320
O	importo parametrico degli oneri di progettazione	64512
P	costo di demolizione ipotetico delle opere esistenti	200000
Q	costo totale della costruzione del nuovo capannone	1111232
R	valore dell'immobile post-edificazione (ipotizzando un valore di € 500/mq)	1152000
S	valore dell'area - corpo D (R-Q)	40768
T	superficie area di sedime del fabbricato (con annessa area di pertinenza)	2201
U	valore unitario dell'area - corpo D (S/T)	18,52

Dai calcoli relativi all'ipotesi di ricostruzione di capannone industriale su due livelli con superficie coperta massima di 1152mq, **si ricava un valore di mercato dell'area pari a € 40.768,00.**

Calcolo del valore complessivo di stima dell'immobile - corpi A, B, C, D ed area di pertinenza

Dai calcoli riportati, si ricava un valore di mercato degli immobili indicati come corpi A, B, C, D e relativa area di pertinenza pari a € 796.950,00 + € 40.768,00, per un totale di € 837.718,00, **arrotondabili ad € 837.700,00.**

2.5.1 IMMOBILE 04: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreni nella Via San Martino censiti al N.C.T. al Foglio 27/C, Mappali 3170 (fabbricato rurale), 4907 (area urbana), 4909 (fabbricato rurale)



via San Martino

strada statale 197



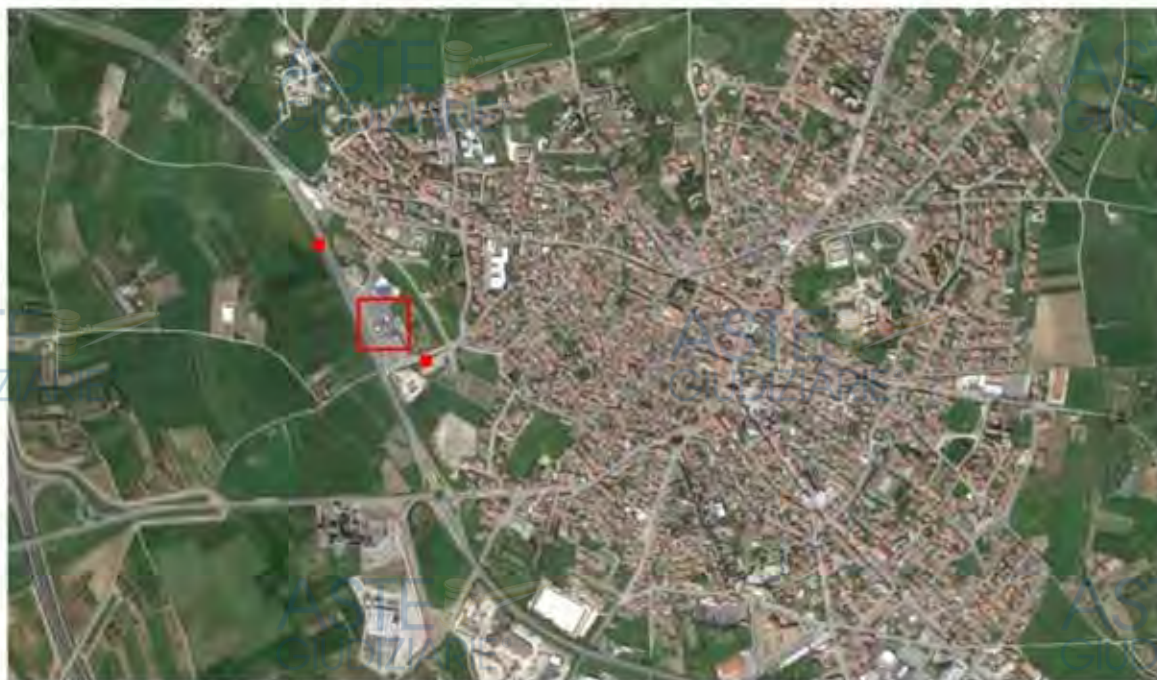
fabbricato - foglio 27 mappale 4914 sub 1
edificato su area comprensiva dei vecchi mappali
3170, 4907, 4909 (vedi note sul frazionamento)

Il bene in oggetto non è stato valutato in seguito alle motivazioni riportate nel capitolo 1.3 - BENI ESCLUSI NELLA PERIZIA E RISERVE DELLA CONSULENZA.

Attualmente in luogo dei mappali indicati in visura (Foglio 27 – Mappali 3170, 4907, 4909), intestati al debitore esecutato sign. [REDACTED], è stato edificato un capannone univocamente identificato al Foglio 27, Mappale 4914, subalterno 1, attualmente intestato alla [REDACTED] e, precedentemente, alla [REDACTED] e destinato a deposito merci, sito nel comune di Sanluri nella via San Martino al civico 102.

Non si è provveduto al rilievo dell'immobile e alla sua valutazione economica, ma verrà comunque allegata la relativa documentazione catastale, gli atti dai quali risulta l'attuale proprietà e le fotografie dell'esterno dell'edificio.

2.6.1 IMMOBILE 05: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), immobile ad uso ristorante e locale pubblico posto al piano terra, categoria C/1 sito nella via Carlo Felice (ex S.S. 131 – km 45, Lottizzazione Sa Muralla), consistenza di 538 mq, distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, Mappale 5713



via Padre Colli

strada statale 197



fabbricato adibito a ristorante, locale ed uffici
foglio 27 mappale 5713

A Descrizione sintetica dell'immobile

L'immobile in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un edificio su due livelli fuori terra ed uno interrato sito nel Comune di Sanluri in prossimità del tracciato della vecchia strada statale Carlo Felice al chilometro n°45, ora denominata strada statale n°197, destinato ad uso commerciale con ristorante al piano terra ed annessi uffici al primo piano e locali di sgombero nel piano interrato.

L'edificio risulta all'interno della Lottizzazione "Sa Muralla", isolato e confinante lateralmente tra le aree di altri due edifici commerciali "Brico Io" (lato Sud) e "Tuveri Casa" (lato Nord), la strada statale n°197 frontalmente (lato Ovest) e, sul retro, un'area non edificata (lato Est).

Planimetricamente è costituito da un corpo principale di tre livelli (interrato, terra e primo piano), e da una sala costruita con struttura in legno e vetrate laterali che connette il corpo principale ad un loggiato coperto. La proprietà è completata da due aree di pertinenza utilizzabili per eventi all'aperto: una più riservata con piscina e gazebo, sui quali si affaccia il loggiato predetto; una attrezzata con alcune pergole in legno ed area parcheggio riservata.

Il ristorante, denominato [REDACTED], risulta in esercizio, ed è completo di tutte le attrezzature per l'attività di ristorazione (attrezzature per la cucina, bar sala principale e sala locale notturno, arredo della sala ristorazione e di tutti gli altri ambienti dell'attività).

Il piano primo, destinato ad uffici, è effettivamente utilizzato come abitazione del debitore esecutato sign. [REDACTED] ed è perciò dotato di arredi a scopo residenziale.

Il piano interrato invece è utilizzato come deposito di materiali ed attrezzature per l'attività di ristorazione.

In generale, come verrà successivamente meglio descritto, l'immobile è in ottimo stato di manutenzione e presenta un buon grado di qualità delle finiture dei materiali utilizzati.

Le ricerche relative ai titoli autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri ha avuto esito positivo: come ultimo atto risulta una Concessione Edilizia n° C029/2014 del 24/09/2014 relativa all'Accertamento di Conformità di interventi realizzati in difformità rispetto ai precedenti titoli autorizzativi.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta correttamente accatastato ed identificato univocamente al Foglio 27, Mappale 5713, Subalterno 1, ed è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Di seguito è riportata la descrizione dettagliata dell'immobile al fine di definirne le caratteristiche di localizzazione, posizione e tipologiche (distribuzione e dimensioni dell'immobile, stato attuale delle finiture, strutture ed impianti) e valutarne l'incidenza sulla stima economica.

B Localizzazione e posizione nel contesto

L'edificio è ubicato nella periferia della cittadina di Sanluri ed è raggiungibile dal centro urbano dalla via Carlo Felice e dalla via Padre Colli; provenendo dall'esterno del centro abitato, è posizionato in prossimità del tracciato della vecchia strada statale n°131 e, provenendo dalla strada statale Carlo Felice, è raggiungibile dal cavalcavia di svincolo per Sanluri/San Gavino.

Rispetto al centro urbano risulta dunque piuttosto decentrato, ma comunque sia ben collegato e raggiungibile in breve tempo dall'abitato.

Non manca la dotazione dei parcheggi poiché sono presenti due ampie aree di parcheggio limitrofe relative alle attività "Brico Io" e "Tuveri Casa".

L'attività principale svolta nell'immobile, ossia il ristorante [REDACTED], si svolge al piano terra dell'edificio, su un unico livello, e sull'area interna di pertinenza del fabbricato.

C Caratteristiche distributive, tipologiche, strutturali ed impiantistiche

Il fronte principale dell'edificio si affaccia a Sud/Ovest verso l'ex strada statale n°131 ed una strada parallela di lottizzazione interna (via Francesco Zurru) sul quale si trova l'accesso principale carrabile. Sul retro del lotto si sviluppa un ampio loggiato che si affaccia sul cortile di pertinenza (con piscina) e risulta chiuso verso l'esterno dal muro di recinzione, separando la proprietà da una strada perimetrale di lottizzazione e da un'area ineditata, posta in direzione Nord/Est.

Lateralmemente confina con l'area di parcheggio del centro commerciale "Tuveri Casa" sul lato Nord/Ovest e con un tratto di strada di lottizzazione (dalla quale vi è un accesso pedonale alla proprietà) e l'area di parcheggio del centro commerciale "Brico Io" sul lato Sud/Est.

La proprietà, oltre ai corpi di fabbrica precedentemente citati (edificio ristorante con uffici, sala secondaria e loggiato), è costituita da due aree pertinenziali all'aperto: la principale ospita una piscina con circostante loggiato ed area pavimentata; la seconda è occupata da pergole attrezzabili come sala di ristorazione/intrattenimento all'aperto e da una un'area cortilizia pavimentata, separata da un'altra area parcheggio interna.

Il piano interrato risulta così distribuito:

- due locali di sgombero, accessibili esclusivamente dall'esterno tramite una scaletta in legno posta all'interno di una bocca di lupo (chiusa con una botola metallica) in prossimità dell'accesso carrabile alla proprietà, costituiti da un primo vano di circa 50mq con altezza utile interna di 1.90m (all'interno del quale è stata partizionata un altro vano di sgombero con una parete in pannelli plastici) e collegato ad un secondo vano di circa 99mq e che si sviluppa su due altezze di pavimento differenti, con un dislivello di 20cm tra le due zone. Gli spazi descritti sono adibiti a locali di sgombero di attrezzature dell'attività di ristorazione (sedie e tavoli) ed oggetti ed arredi vari.
- due locali di sgombero accessibili dal ristorante posto al piano terra tramite scala interna, di

circa 20mq ciascuno ed altezza interna pari a 1.98m, destinati al deposito di attrezzature del ristorante (sedie, piatti, elettrodomestici, prodotti per la pulizia ecc.) ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala. Il locale di sgombero sulla sinistra (spalle verso la scala) ha un'apertura di collegamento di dimensioni 270X180cm ai locali di sgombero precedentemente descritti (accessibili dall'esterno).

La scala interna conduce al piano terra, in corrispondenza degli ambienti di servizio nel retro del ristorante.

Il piano terra è così distribuito:

- l'ingresso principale al ristorante è situato sul lato Sud/Est dell'edificio, in prossimità dell'area cortilizia sul lato stradale; è composto dalla sala ristoro e zona bar per un totale di circa 205mq che si sviluppano intorno alla zona cucina; la sala ristorante è connessa alla zona dei servizi igienici per i clienti (alla destra dell'ingresso principale) con wc uomini, donne e disabili; sul lato opposto, in fondo alla sala, risulta collegata ad una zona con wc, spogliatoio ed un locale deposito, in realtà utilizzato come ufficio. Questi ultimi ambienti risultano collegati, tramite un disimpegno, alla corte esterna dell'edificio (zona piscina) e alla zona di servizio sul retro della cucina.

La sala risulta ottimamente illuminata attraverso ampie superfici finestrate perimetrali.

- la zona cucina è costituita da un ambiente principale di circa 42mq, da una zona lavaggio stoviglie di 5.67mq, da una dispensa di 5.53mq e da un disimpegno di 25.94mq (nel quale si trovano le scale che conducono al piano interrato).

La cucina risulta divisa funzionalmente in due parti: la prima contiene tutte le attrezzature necessarie per la preparazione dei cibi e si articola intorno ad un'isola centrale (con cappa di ventilazione soprastante) nella quale si trovano friggitrice, bollipasta, fuochi, piastra ed un bancone di lavoro. Intorno a questo blocco funzionale si sviluppano in sequenza frigo, lavello, tagliere in legno, banco di lavoro con affettatrice, forno, banco di lavoro con friggitrice e microonde, doppio lavello, frigo basso con piano di appoggio, frigorifero e cabina con interruttori e quadro elettrico. La seconda porzione di cucina è adibita a pizzeria con forno elettrico e banchi di lavoro per la preparazione di impasti e condimenti.

La zona lavaggio è dotata di lavastoviglie, lavabo e piani d'appoggio.

Il disimpegno collega il retro della cucina sia al deposito/ufficio precedentemente citato, sia all'area ristoro secondaria tramite un secondo disimpegno intermedio. In esso sono situati due grandi frigoriferi ed una serie di contatori e quadri di comando degli impianti tecnici del ristorante.

- L'area ristoro secondaria o zona bar/locale è un ampio ambiente di circa 107mq ricavato su un corpo rettangolare costruito con struttura portante e copertura in legno (a falda unica inclinata) e con pareti perimetrali costituite da ampi infissi, che ospita la sala vera e propria,

un bancone bar e, in adiacenza al ristorante, un piccolo ambiente con postazione per disc jockey.

La sala separa di fatto due zone dell'area scoperta di pertinenza dell'immobile: la prima è costituita da un'ampia piscina con cortile pavimentato perimetrale sul quale trova spazio un gazebo in legno; sulla piscina, collegato al corpo della sala, si affaccia un loggiato, anch'esso in legno. Lo stesso loggiato prosegue oltre la sala, diventandone parte della copertura della sala stessa, sino all'altra parte di area scoperta nella quale il cortile è parzialmente occupato da due pergole in legno di dimensioni 4mX4m e da una veranda aderente al corpo di fabbrica. Il loggiato fronteggiante questa porzione del cortile è parzialmente chiuso definendo una zona recintata con pannelli in legno all'interno della quale trova spazio un piano per bancone bar da esterni.

Il piano primo, secondo quanto riportato nel progetto relativo all'Accertamento di Conformità ed ampliamento del fabbricato (Concessione Edilizia C029/2014 del 24/09/2014), è adibito ad uffici con ingresso e servizio igienico. Nella realtà è stato rilevato un utilizzo residenziale dell'immobile da parte del proprietario, sign. [REDACTED], che utilizza il primo piano dell'edificio come abitazione privata. Questa si sviluppa secondo i seguenti ambienti:

- una zona giorno costituita da un unico ambiente che contiene salone, sala da pranzo e cucina, per una superficie totale di 30.81mq;
- disimpegno di 5.38mq;
- camera da letto (matrimoniale) di 23.31mq;
- camera da letto di 22.68mq;
- antibagno/ripostiglio di 5.35mq;
- bagno di 7.10mq dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite una scala metallica che, dall'accesso principale della proprietà, conduce al loggiato di ingresso sul lato Sud/Est dell'edificio. Il loggiato copre una superficie di terrazza pari a 39.46mq; sui lati Nord/Est e Nord/Ovest la terrazza prosegue estendendosi per circa 158mq. Una porzione di questa, precisamente la parte esposta a Nord/Ovest di circa 94mq, è stata protetta con una tettoia inclinata alta circa 90cm rispetto alla quota del pavimento al fine di reperire spazio da utilizzare come ripostiglio di attrezzature.

E' presente un'ulteriore terrazza, con quota di calpestio più bassa di 85cm rispetto alle altre, nella quale sono ospitate le unità esterne di condizionamento delle sale poste al piano terra e il torrione delle scale provenienti dal piano terra (dal retro della cucina, nel disimpegno).

Per quanto riguarda gli aspetti costruttivi, l'edificio principale ha una struttura mista costituita da travi e pilastri in cemento armato e muratura perimetrale in blocchi laterizi con spessore medio di 30cm; il corpo di fabbrica ospitante la sala secondaria è invece costruito integralmente in legno,

con un sistema portante costituito da travi lamellari e pilastri a forcella che sostengono una copertura anch'essa in legno (tavolato e travi secondarie in legno) con superficie esterna realizzata con pannelli grecati con isolante termico del tipo "a sandwich". Le stesse considerazioni valgono per tutto il loggiato, anch'esso costruito in legno. Lateralmente la sala è racchiusa da infissi in alluminio con doppio vetro, di ottima fattura.

Anche l'intradosso della copertura del piano primo è realizzata con travatura in legno e tavolato piano. Non è stato possibile ispezionare il resto della copertura dei corpi al piano primo, ma probabilmente è anch'essa in legno, con strato superficiale in pannellatura isolante del tipo "a sandwich".

La pavimentazione e le finiture murarie variano a seconda della destinazione degli ambienti; i locali di sgombero al piano interrato sono di bassa qualità, con pavimentazione in piastrelle di gres, murature e soffitti intonacati a grana grossa e tinteggiature colore bianco.

Al piano terra, la sala ristorante risulta rifinita con materiali di buona qualità e con cura degli accostamenti cromatici e nella ricercatezza di finiture, quali ad esempio i controsoffitti. La pavimentazione della sala è in gres porcellanato colore grigio/beige, le murature sono trattate con un intonacatura liscia con tinteggiatura in diverse tonalità di grigio; i soffitti risultano totalmente controsoffittati, al fine di ottimizzare il passaggio degli impianti per la climatizzazione e l'inserimento dei corpi di illuminazione ad incasso. Alcune soluzioni utilizzate nella controsoffittatura risultano di ottima fattura, come l'incasso dei binari delle tende.

Anche la qualità di finitura dei servizi igienici rispecchia il buonissimo standard della sala ristorazione, con finiture e sanitari di ottima fattura.

L'ambiente cucina risulta adeguatamente rifinito, con rivestimento in piastrelle nelle pareti, al fine di assicurare gli standard igienici del luogo di lavoro.

La sala secondaria presenta una pavimentazione costituita da dogato in legno e tutte le parti strutturali ed i tavolati sono anch'essi in legno a vista, in ottimo stato di conservazione. La qualità dell'intero ambiente è amplificata dall'ottima fattura degli infissi.

La residenza al piano primo è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura; le murature sono intonacate e tinteggiate con pittura colore bianco, con alcune porzioni rivestite in legno (parete tra soggiorno e disimpegno).

Gli infissi esterni dell'intero fabbricato sono di fattura ottima e sono tutti realizzati con telaio in alluminio e doppio vetro con camera d'aria con gas argon, con vetro rinforzato nelle sale al piano terra; al primo piano le aperture sono protette esternamente con persiane in alluminio di colore bianco.

La copertura della sala secondaria è occupata da una serie di pannelli fotovoltaici non utilizzati a servizio dell'edificio in oggetto; la superficie del tetto è stata concessa dal sign. [REDACTED] a terzi.

In generale lo stato di conservazione delle immobile può considerarsi senz'altro più che buono, ottimo nella sala ristorante principale per via della cura delle finiture e dei recenti interventi di manutenzione dell'immobile.

Solamente gli ambienti al piano interrato risultano poco rifiniti, coerentemente alla funzione di deposito che svolgono. Gli spazi esterni (pergole, loggiato, piscina, gazebo) risultano in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico tutto l'edificio risulta pienamente efficiente e risulta regolarmente connesso alle reti di approvvigionamento elettrico ed idrico.

La climatizzazione degli ambienti nella sala ristorante è assicurata da un sistema di distribuzione a soffitto, con bocchette di areazione poste nei controsoffitti, mediante impianto inverter della Daikin modello R410A con unità esterne posizionate nella terrazza al piano primo; stesse considerazioni per quanto riguarda la sala secondaria, dove però la distribuzione dell'aria climatizzata ed il suo trattamento avviene tramite canale forato in lamiera zincata.

Gli ambienti destinati a residenza al primo piano sono climatizzati tramite unità autonome di condizionamento con ventilconvettori della Olimpia Splendid modello "Unico" (due nella zona soggiorno ed uno per ogni camera da letto).

D. Calcolo della superficie commerciale ai fini della valutazione

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **838,00 mq**:

	ambiente	superficie netta (mq)	coefficiente superficie comm.le	superficie commerciale (mq)
piano terra - ristorante/locale pubblico				
01	ristorante/sala principale	204,49	100%	204,49
02	cucina	42,53	100%	42,53
03	zona lavaggio	5,67	100%	5,67
04	disimpegno	25,94	100%	25,94
05	dispensa	5,53	100%	5,53
06	vano scala	6,63	100%	6,63
07	ufficio	5,20	100%	5,2
08	antibagno	2,03	100%	2,03
09	bagno/spogliatoio	3,26	100%	3,26
10	antibagno clienti	8,06	100%	8,06
11	bagno disabili	4,01	100%	4,01
12	bagno	1,70	100%	1,7
13	bagno	1,70	100%	1,7
14	Ingresso sala	12,45	100%	12,45
15	sala di con disimpegno	8,11	100%	8,11
16	sala secondaria/pub	107,08	100%	107,08
17	loggato	96,63	10%	9,66
18	loggato	27,44	10%	2,74
19	loggato	27,46	10%	2,75
20	tettoia	14,95	10%	1,50
21	loggato	52,57	10%	5,26
	totale superficie piano terra (mq)	663,44		466,30
piano primo - uffici				
22	soggiorno - cucina (ingresso)	30,81	100%	30,81
23	disimpegno	5,38	100%	5,38
24	camera letto (ufficio)	23,31	100%	23,31
25	camera letto (ufficio)	22,68	100%	22,68
26	antibagno	5,35	100%	5,35
27	bagno	7,10	100%	7,1
	totale superficie piano primo (mq)	94,63		94,63
piano interrato				
31	locale di sgombero	51,78	50%	25,89
32	locale di sgombero	99,94	50%	49,97
33	locale di sgombero	20,67	50%	10,335
34	locale di sgombero	20,10	50%	10,05
35	vano scala	8,82	100%	8,82
	totale superficie piano interrato (mq)	201,31		105,07
murature				
	muratura interna ed esterna	63,71	100%	63,71
	totale superficie murature (mq)	63,71		63,71
terrazze e aree scoperte				
28	terrazza	103,28	10%	10,328
29	terrazza - zona tecnica	16,83	10%	1,683
30	terrazza con tettoia	93,93	10%	9,393
	area di pertinenza (parcheggio + cortile con pergole)	562,64	10%	56,264
	area di pertinenza (cortile + zona piscina con gazebo)	305,83	10%	30,583
	totale superficie aree scoperte (mq)	1082,51		108,251
totale sup. commerciale (mq)				837,95
arrotondamento (mq)				838,00

2.6.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente l'indirizzo dell'immobile e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto ed uffici comunali) e di sopralluogo.

2.6.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.E.U. con i corretti identificativi catastali Foglio 27 – Mappale 5713 – Subalterno 1, con consistenza di 623mq (invece dei 538mq riportati nei dati agli atti di pignoramento). Nella documentazione agli atti di pignoramento non risultava ancora riportato il numero di subalterno e l'attuale consistenza, poiché recentemente vi è stata una variazione di accatastamento per ampliamento riportata in atti catastali del 02/10/2014 (successivamente al pignoramento) con relativa variazione di classe (da 3 a 2) e di rendita catastale (da € 8.613,47 a € 8.558,62).

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima.

2.6.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in zona G (*"Servizi pubblici e di interesse generale"*), all'interno della "Lottizzazione Sa Muralla" – sottozona G3 (*"Servizi di interesse pubblico nel centro abitato"*) del P.U.C. del Comune di Sanluri, definite come *"aree destinate ad interventi di iniziativa pubblica o privata per attività di servizio e direzionali, di credito, comunicazione, sanità, istruzione superiore, culto, ricezione, ristoro, sport ed attività ricreative"* per la quale è ammessa la destinazione *"ristorazione"* dell'immobile in oggetto.

Per cui, la destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

2.6.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri hanno permesso di reperire una serie di titoli autorizzativi ed i relativi elaborati progettuali riguardanti l'immobile in oggetto.

In particolare l'ultimo titolo autorizzativo reperito riguarda una pratica di accertamento di conformità

rilasciata con Concessione Edilizia n° C029/2014 del 24/09/2014 e riguardante la definizione corretta della conformazione attuale dell'edificio nella sua consistenza volumetrica, partizioni interne e pertinenze esterne (verande e loggiati) rispetto ad alcune opere realizzate precedentemente in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati in precedenza.

È stata appurata la seguente cronistoria di titoli autorizzativi:

- C.E. C045.07 (pratica P164.06 del 27/12/2006), relativa alla variante alla concessione edilizia n° C076/2006 per la ristrutturazione edilizia ed ampliamento del fabbricato ad uso ristorazione, con relativa comunicazione di opere interne del 20/12/2007 – protocollo n°23300;
- DUAAP del 07/08/2010 – protocollo n°3097;
- C.E. C034/2012 del 09/07/2012 (concessione non ritirata, dunque scaduta);
- C.E. C029/2014 del 24/09/2014, relativa all'accertamento di conformità sopra citato, con relativa comunicazione di inizio lavori del 03/10/2014 – protocollo n°19560.

Limitatamente al piano terra, sul quale è esercitata l'attività di ristorazione, è stata rilasciato il certificato di agibilità, definita con pratica n°39/2007 e rilasciata in data 09/01/2008 (protocollo n°933 dell'11/01/2008).

Estratti delle tavole di progetto (relative alla e copie di progetto di cui alla C.E. C029/2014 del 24/09/2014), copia dei titoli autorizzativi, agibilità e planimetrie di rilievo sono stati allegati alla presente perizia (allegato C – elaborati catastali e documentazione progettuale).

Rispetto all'ultimo titolo autorizzativo C.E. C029/2014 del 24/09/2014 per accertamento di conformità, l'immobile risulta in generale conforme, a meno di trascurabili discrepanze rilevate in alcune dimensioni interne, in alcuni infissi interni al piano interrato ed esterni al piano terra e nella presenza di alcuni elementi, tuttavia removibili, posti al piano interrato (scala in legno per l'accesso al locale di sgombero dall'esterno tramite la bocca di lupo e partizione del locale di sgombero con parete provvisoria).

Nel particolare:

- al piano interrato è presente un infisso vetrato di larghezza 2.70m ed altezza 1.80m tra i due locali di sgombero identificati nella planimetria di rilievo allegata coi numeri 32 e 33, in luogo di un'apertura 1.00m x 1.80m riportata in progetto;
- al piano terra sono state rilevate 7 aperture verso la sala ristorante principale, delle quali 4 con dimensioni 2.89m X 2.57m e 3 con dimensioni 3.57m X 2.50m, mentre in progetto sono rappresentate sempre 7 aperture delle quali una corrispondente allo stato di fatto (posizionata all'ingresso principale tra le due sale) e 6 progettate con dimensione 3.50m X 2.40m, in leggera difformità rispetto a quanto realizzato; le ali laterali del loggiato non sono richiuse da infissi come indicato in progetto.

Le difformità indicate, seppur di lieve entità e rientrando nei limiti previsti dalla Legge n°47/85 (art. 13), Legge Regionale n°23/85 e dal D.P.R. 380/2001 in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità, potranno essere regolarizzate tramite pratica di Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile rispetto a quella originaria in progetto, dietro pagamento degli oneri e di una sanzione che verrà definita dall'Amministrazione Comunale successivamente all'istanza di autorizzazione in accertamento di conformità.

Tale istanza richiederebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in circa € 3.000,00 tra parcella professionale (al netto delle imposte dovute) e l'importo di eventuali oneri e relative sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica.

2.6.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto.

2.6.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21/09/1944 (c.f. [REDACTED]).

2.6.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è a disposizione dall'avente titolo in qualità di proprietario dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.6.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.6.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.6.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.6.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato dell'edificio verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte (localizzazione, posizione, distribuzione, tipologia, stato di conservazione ecc.), consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tramite informazioni degli enti di osservazione del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ricerche effettuate presso siti di compravendita di immobili, è stato possibile definire un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo (immobili commerciali a destinazione ristorazione con uffici) i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima, e quindi il suo valore unitario.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica come estremi di range per immobili commerciali in normale stato di mantenimento il valore unitario minimo di 700 €/mq ed il massimo di 1000 €/mq (anno 2014, secondo semestre) mentre per gli uffici nelle stesse condizioni varia tra i 700 €/mq ed 900 €/mq. Nel caso in oggetto, verrà considerato l'ottimo stato generale di mantenimento dell'edificio; negli annunci immobiliari non sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

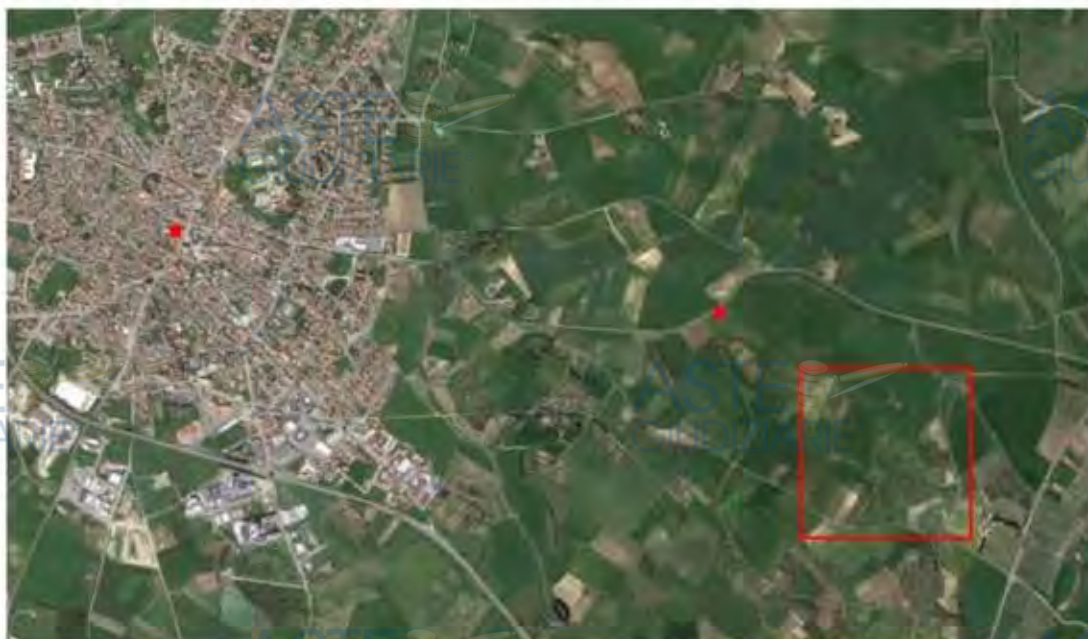
Calcolo del valore di stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni precedentemente descritte riguardo allo stato attuale dell'immobile dal punto di vista dello stato di conservazione, vetustà, dimensione dell'immobile e delle aree scoperte, localizzazione nel contesto territoriale, si è ritenuto congruo assegnare un valore unitario di stima relativo al bene in oggetto pari a 1.200,00 €/mq.

valore unitario stimato (€/mq)	€ 1 200,00
totale sup. commerciale (mq)	838,00
valore di mercato stimato	€ 1 005 600,00
detrazione stimata per Accertamento di Conformità	€ 3 000,00
valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 1 002 600,00

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 1.002.600,00.

2.7.1 IMMOBILE 06: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreni in località Boccidroxu – Gettada Nurasci censiti al N.C.T. al Foglio 30, Mappali 144, 149, 146, 140, 145 (ora 249 e 250), 152, 147, 143, 148, 139, 131, 129.



strada provinciale n°48
Sanluri



terreni e costruzione identificati al foglio 30
mappali 144, 149, 146, 140, 145 (ora 249 e 250),
152, 147, 143, 148, 139, 131, 129
fabbricato agricolo

A. Descrizione sintetica dell'immobile e localizzazione

L'immobile in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un terreno agricolo di 80.235mq con annesso piccolo fabbricato di 55mq ad uso magazzino, sito nella zona Est del territorio comunale di Sanluri, in zona agricola denominata "Boccidroxlu".

La proprietà è raggiungibile dall'abitato di Sanluri percorrendo la via Aldo Moro dalla periferia Est del paese ed immettendosi in una biforcazione sulla destra verso una strada vicinale che, percorsa per circa 1,5km, conduce all'ingresso del terreno.

Il lotto è recintato con una rete metallica, l'ingresso avviene tramite cancello carrabile; dopo un breve sentiero si raggiunge il centro della proprietà, nella quale è situato un fabbricato ad uso magazzino di un livello, risalente agli anni 50 (secondo quanto dichiarato dal proprietario sign. [REDACTED]), al quale sono stati apportati alcuni interventi migliorativi (infissi esterni, tettoia, arredi interni ad uso residenziale di appoggio). Il lotto in passato è stato destinato a pista di motocross e, dalle foto aeree, se ne percepisce ancora il percorso del tracciato di gara.

La proprietà immersa nell'agro di Sanluri ed ha una forma irregolare, data dall'accorpamento di più lotti catastali, con colture principali del tipo seminativo, seminativo irriguo ed alcune porzioni di uliveto ed un piccolo vigneto. Il fondo è di natura argillosa, con ampie zone a superficie pietrosa che non agevolano la coltivazione del terreno.

Si sviluppa prevalentemente in piano, con leggeri dislivelli in depressione verso il lato Nord/Est della proprietà, sul quale si articola la porzione di lotto con il vecchio tracciato della pista.

Il proprietario e debitore esecutato, sign. [REDACTED], ha locato il lotto al signor [REDACTED], secondo contratto del 25/07/2012 (rinnovato annualmente), che provvede tutt'ora alla conduzione della proprietà.

L'intera proprietà ed il piccolo fabbricato risultano correttamente definiti dal punto di vista catastale, in particolare si riportano i dati reperiti:

porzione terreno agricolo	superficie (mq)	coltura/destinazione
Foglio 30 - Mappale 144	5290,00	seminativo - classe 3
Foglio 30 - Mappale 149	5125,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 146	5100,00	uliveto - classe U
	4495,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 140	1415,00	seminativo - classe 4
	3000,00	seminativo irriguo - classe U
Foglio 30 - Mappale ex 145 (ora 249 e 250)	4960,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 152	4285,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 147	2600,00	uliveto - classe U
	3135,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 143	12085,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 148	9765,00	seminativo - classe 4
Foglio 30 - Mappale 139	1485,00	seminativo - classe 3
	10000,00	seminativo irriguo - classe U
Foglio 30 - Mappale 131	5400,00	seminativo irriguo - classe U
Foglio 30 - Mappale 129	2095,00	seminativo irriguo - classe U
superficie totale (mq)	80235,00	
fabbricato agricolo/magazzino	consistenza (mq)	categoria/classe
Foglio 30 - Mappale 249	55,00	C/2 - classe 7

Il magazzino risulta rappresentato correttamente planimetria ed inserito in mappa catastale, a meno di difformità che verranno successivamente descritte. Non risultano titoli abilitativi del fabbricato e degli ampliamenti realizzati, risalente agli anni 50 (secondo quanto dichiarato dal proprietario sign. [REDACTED]).

B_ Descrizione dei lotti agricoli

La sovrapposizione della mappa catastale alla fotografia aerea della proprietà permette di identificare la posizione dei singoli mappali e della destinazione sommaria delle colture praticate.



Mappale 146: dal vertice sinistro a Sud si accede al lotto, percorrendone il lato verticale in direzione Nord; il vialetto è delimitato da altra proprietà su un lato e da un filare di uliveto. Si sviluppa principalmente in piano, con leggera pendenza a scendere verso l'ingresso, ed è destinato ad uliveto e seminativo.

- Mappale 147: confina a Sud con la strada vicinale di penetrazione agraria; si sviluppa in

piano, anch'esso con destinazione uliveto e seminativo.

- Mappale 152: confina a Sud con la strada vicinale di penetrazione agraria, ad Est con altra proprietà; si sviluppa in piano ed è destinato a seminativo.
- Mappale 145: attualmente è variato catastalmente derivando i mappali 249 (magazzino) e 250 (lotto residuo); la sua destinazione dal punto catastale è seminativa, in realtà la porzione di area circostante il magazzino è in parte incolta; la porzione di lotto edificata ed il suo intorno risultano le più alte dell'intera proprietà, dalle quali si domina l'intera estensione della stessa. Parte del mappale 250 (lato Nord/Est) era occupata dal vecchio tracciato della pista da motocross.
- Mappale 148: si sviluppa parzialmente in discesa verso il vecchio tracciato da motocross, che ne occupava una porzione. La destinazione catastale indicata è seminativa.
- Mappale 149: si sviluppa principalmente in piano ed era interamente occupato dal tracciato della pista; la destinazione catastale indicata è seminativa.
- Mappale 144: si sviluppa principalmente in piano ed era interamente occupato dal tracciato della pista; la destinazione catastale indicata è seminativa.
- Mappale 143: è il mappale più esteso della proprietà e si sviluppa a partire dal magazzino sino ad abbracciare la porzione di percorso da motocross sul versante Nord della proprietà; la destinazione indicata catastalmente è seminativa, nella realtà risulta una piccolissima porzione di vigneto sul retro del magazzino ed alcune porzioni incolte.
- Mappale 139: si sviluppa nel versante Nord/Ovest della proprietà, con destinazione seminativo (favino) e seminativo/irriguo, con leggere pendenze.
- Mappale 140: si sviluppa in piano nel versante Nord della proprietà, con destinazione seminativo (favino) e seminativo/irriguo, con leggere pendenze.
- Mappale 129: si sviluppa in piano nel lato Ovest della proprietà, con destinazione seminativo irriguo.
- Mappale 131: si sviluppa in piano nel lato Ovest della proprietà, con destinazione seminativo irriguo.

I terreni agricoli sono sottoposti a servitù di passaggio di acquedotto da parte del Demanio dello Stato, secondo quanto riportato nelle trascrizioni allegate alla documentazione ipotecaria (allegato B) ed indicate precedentemente al paragrafo 2.1.2.

C_Descrizione del fabbricato ad uso magazzino

Il magazzino agricolo si sviluppa su un corpo principale di un unico livello, con altezza interna di 2.90m, al quale sono state aggiunte successivamente alcune superfetazioni (non riportate in planimetria catastale) al fine di creare un piccolo bagnetto collegato all'interno e due piccoli locali di sgombero accessibili dall'esterno, con altezza interna di 2.50m.

Il corpo originario, costruito su muratura perimetrale dello spessore di 50cm circa, ospita una sala principale di 34,08mq, dotata di camino ed arredata ad uso residenziale occasionale come soggiorno/cucina, che si affaccia tramite due infissi (in alluminio, di recente installazione, ma chiusi esternamente con persiane e serrande di bassa fattura) ad una veranda esterna protetta da una tettoia in legno, e da un secondo vano di 15,44mq, anch'esso accessibile dalla veranda esterna, arredato a camera da letto e direttamente connesso ad un piccolo bagno di 2,22mq con lavabo e wc.

Dall'esterno si accede a due piccoli locali di sgombero che, come il bagno, sono stati aggiunti al corpo principale tramite una muratura aggiuntiva in blocchetti di cemento di spessore 30cm; i vari citati risultano più bassi rispetto al corpo principale (altezza interna 2,50m).

All'esterno del fabbricato sono stati aggiunti due grandi serbatoi verticali per l'acqua di irrigazione ed un serbatoio più piccolo, posto in orizzontale, per l'alimentazione idrica del magazzino.

La copertura è lievemente inclinata, realizzata con pannelli ondulati in cemento.

Le finiture sono di basso livello, con pavimenti rivestiti in piastrelle di gres, murature intonacate e tinteggiate in colore bianco con alcune parti rivestite in legno.

E' presente un impianto elettrico basilare per le esigenze del fabbricato. L'approvvigionamento idrico avviene tramite il serbatoio esterno.

Si riportano i dati dimensionali e della superficie commerciale del fabbricato al fine della sua valutazione economica.

ambiente	superficie netta (mq)	coefficiente superficie comm.le	superficie commerciale (mq)
piano terra			
01 sala principale (soggiorno/cucina)	34,08	100%	34,08
02 sala secondaria (camera da letto)	15,44	100%	15,44
03 bagno	2,22	100%	2,22
04 locale di sgombero	1,64	25%	0,41
05 locale di sgombero	1,64	25%	0,41
06 loggiato	102,88	10%	10,29
totale superficie piano terra (mq)	157,90		62,85
murature			
muratura interna ed esterna	20,93	100%	20,93
totale superficie murature (mq)	20,93		20,93
totale sup. commerciale (mq)			83,78
arrotondamento (mq)			84,00

2.7.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località dei terreni e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti ed hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo.

2.7.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

I beni risultano identificati al N.C.T., con i corretti identificativi catastali nel comune di Sanluri - Foglio 30, Mappali 144, 149, 146, 140, 145 (ora 249 e 250), 152, 147, 143, 148, 139, 131, 129 ed identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Nella documentazione agli atti di pignoramento non risultava ancora riportata la soppressione del mappale 145 e la creazione dei mappali 249 (magazzino) e 250 (area residua) definita in atti catastali del 14/10/2011.

2.7.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il compendio in perizia, costituito dai terreni agricoli e fabbricato ad uso magazzino, pur avendo destinazione agricola nel suo attuale utilizzo e negli atti catastali, in virtù del passato utilizzo come tracciato ed aree a servizio del tracciato da motocross, nella cartografia di piano risulta ancora perimetrato all'interno della zona G (*"Servizi pubblici e di interesse generale"*), – sottozona G5 (*"Impianti e attrezzature per attività motoristiche"*) del P.U.C. del Comune di Sanluri, che prevede: *"Nella sottozona G5 possono essere realizzati impianti ed attrezzature destinate ad attività motoristica quali piste per auto, moto, kart e fabbricati connessi con tali attività. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.1 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in 6 metri."*

Inoltre *"Nelle sottozone G3, G5, G6 e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione, estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli. Con il Piano Attuativo si definiranno la viabilità interna, gli impianti, gli spazi pubblici riservati ad attività collettive, a verde e a parcheggio. Le cessioni e gli adempimenti dei privati verranno regolati da apposita convenzione. E' vietata l'edificazione a scopo residenziale o produttivo. In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne senza modifica di destinazione d'uso. L'indice di fabbricabilità territoriale in assenza di Piano attuativo non può superare 0,01 mc/mq"*.

Per cui la destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici, ma a parere dello scrivente, il compendio dovrebbe essere riprogettato con relativo aggiornamento della zonizzazione al fine di comprendere l'area di proprietà in zona agricola "E", visto l'attuale e, presumibilmente, futuro utilizzo dei lotti in oggetto.

2.7.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

Non sono state effettuate ricerche sui titoli autorizzativi del magazzino poiché la sua presenza non era indicata negli atti di pignoramento ed è stato individuato solamente in sede di

sopralluogo; lo stesso proprietario signor [REDACTED] ha confermato che il fabbricato risale agli anni '50 circa ed è sempre stato nelle condizioni attuali sin dall'acquisto del lotto, perciò edificato senza titoli abilitativi sia per quanto riguarda il corpo principale sia per il corpo aggiuntivo che contiene bagno di servizio e ripostigli esterni. Più recentemente è stata realizzata una tettoia in legno sul fronte principale e sono stati sostituiti gli infissi.

Le difformità indicate e le modifiche attuate, rientrando nei limiti volumetrici di zona, ricadono all'interno dei limiti previsti dalla Legge n°47/85 (art. 13), Legge Regionale n°23/85 e dal D.P.R. 380/2001 in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità e potranno essere regolarizzate tramite pratica di Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile, dietro pagamento degli oneri e di una sanzione che verrà definita dall'Amministrazione Comunale successivamente all'istanza di autorizzazione in accertamento di conformità.

Tale istanza richiederebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in circa € 5.000,00 tra parcella professionale (al netto delle imposte dovute) e l'importo di eventuali oneri e relative sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica.

E' inoltre da rilevare la difformità di rappresentazione in planimetria catastale, poiché non sono stati indicati gli ingombri dei ripostigli e bagno rispetto al corpo principale. Tale aggiornamento, da attuarsi con pratica DOCFA, richiederebbe una spesa ipotetica valutabile in circa € 1.500,00 tra parcella professionale (al netto delle imposte dovute) e l'importo di eventuali oneri.

2.7.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile e la destinazione di Piano Urbanistico, con la possibilità di proporre piani attuativi in zona G5, a giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto.

Nel caso di successive modifiche di destinazione di Piano con destinazione agricola delle aree (zona E), potrebbe essere valutata la proposta di frazionamento dei lotti agricoli, secondo le principali indicazioni del P.U.C. che prevede:

- paragrafo 2.5.3. CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ai fini edificatori, comprese le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita:

- a) in ha 0.50 per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici;
- b) in ha 1.00 per impianti apicoli e elicicoli;
- c) in ha 2,00 per vigneti e oliveti;
- d) in ha 1,00 per colture arboree da frutto, agrumi;
- e) in ha 5,00 per le colture erbacee;
- f) in ha 1,00 per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini e per allevamento di struzzi;
- g) in ha 10,0 per impianti forestali e per allevamento di selvaggina;

– paragrafo 2.5.6. FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

2. E' vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 ha.

A tali indicazioni, a parere dello scrivente, va verificata la compatibilità di frazionamento con la possibilità di accesso ai lotti frazionati dall'attuale strada vicinale di penetrazione agraria.

2.7.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

2.7.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene risulta occupato poichè sottoposto a contratto di affitto tra il proprietario (debitore esecutato) sign. [REDACTED] ed il signor [REDACTED].

Il contratto è stato registrato a Sanluri in data 28/08/2012 al n°1586, intercorre tra le parti dal 01/08/2012, con rinnovo annuale a cura del conduttore, ed avrà durata di otto anni (scadenza 01/08/2020) con prolungamento di ulteriori otto anni rinnovabile con tacito accordo.

Si allega copia dei contratti sopraindicati nell'allegato B.

2.7.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.7.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.7.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Cagliari, relative agli immobili oggetto della presente perizia, è stata rilevata la presenza di servitù di acquedotto sul compendio pignorato, definita dalle seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/1999 - reg. particolare 8135 – reg. generale 12810

Notaio ANNI MAURIZIO – repertorio 75554 del 27/04/1999

Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di DEMANIO DELLO STATO contro [REDACTED] – **servitù di acquedotto sui terreni nel Comune di Sanluri al Foglio 30, Mappali 140, 143, 147, 152, 145, 146, 149.**

– **TRASCRIZIONE CONTRO** del 06/03/2006 - reg. particolare 7006 – reg. generale 10364

Pubblico Ufficiale ENTE AUTONOMO DEL FLUMENDOSA – repertorio 1085/2681 del 02/11/2005

Atto amministrativo – Costituzione servitù coattiva a favore di DEMANIO DELLO STATO contro [REDACTED] – **servitù di acquedotto sui terreni nel Comune di Sanluri al Foglio 30, Mappali 129, 131, 139, 144, 148.**

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato B).

2.7.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato del bene verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte, consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area del territorio comunale (zona agricola) all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso agricolo del suolo, implementato dal valore del fabbricato ad uso magazzino (a meno delle detrazioni per le difformità riscontrate).

Le ricerche svolte hanno permesso di individuare dei valori di riferimento per i terreni agricoli, valutando quanto riportato nelle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni agricole del 2007, ultime disponibili) e negli annunci dei siti di compravendita.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di calcolo del valore dei terreni e del fabbricato ad uso deposito:

porzione terreno agricolo	superficie (mq)	cultura/destinazione	valore unitario (€/mq)	valore porzione
Foglio 30 - Mappale 144	5290,00	seminativo - classe 3	€ 1,60	€ 8 464,00
Foglio 30 - Mappale 149	5125,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 7 175,00
Foglio 30 - Mappale 146	5100,00	uliveto - classe U	€ 1,60	€ 8 160,00
	4495,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 6 293,00
Foglio 30 - Mappale 140	1415,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 1 981,00
	3000,00	seminativo irriguo - classe U	€ 1,80	€ 5 400,00
Foglio 30 - Mappale ex 145 (ora 249 e 250)	4960,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 6 944,00
Foglio 30 - Mappale 152	4265,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 5 969,00
Foglio 30 - Mappale 147	2600,00	uliveto - classe U	€ 1,80	€ 4 680,00
	3125,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 4 389,00
Foglio 30 - Mappale 143	12085,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 16 919,00
Foglio 30 - Mappale 148	9765,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 13 671,00
Foglio 30 - Mappale 139	1485,00	seminativo - classe 3	€ 1,60	€ 2 376,00
	10000,00	seminativo irriguo - classe U	€ 1,80	€ 18 000,00
Foglio 30 - Mappale 131	5400,00	seminativo irriguo - classe U	€ 1,80	€ 9 720,00
Foglio 30 - Mappale 129	2095,00	seminativo irriguo - classe U	€ 1,80	€ 3 771,00
superficie totale (mq)	80235,00		valore totale	€ 123 942,00
fabbricato agricolo/magazzino	superficie comm.le (mq)	categoria/classe	valore unitario (€/mq)	valore totale
Foglio 30 - Mappale 249	84,00	O/2 - classe 7	€ 200,00	€ 16 800,00
detrazioni	detrazione per conformità edilizia (Accertamento di Conformità)			€ 5 000,00
	detrazione per conformità catastale (pratica DOCFA)			€ 1 500,00
valore totale del compendio pignorato (terreni e fabbricato)				€ 134 242,00

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale del compendio pignorato (terreni e fabbricato ad uso agricolo in località Boccidroxio) è pari ad € 134.242,00, arrotondabile ad € 134.200,00.

**2.8.1 IMMOBILE 07: in territorio di Sanluri (per la quota di 1000/1000), terreno
censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147**



strada statale 197

Furtei

Sanluri



terreno identificato al foglio 12 mappale 147

Il bene in oggetto non è stato valutato approfonditamente in seguito alle motivazioni riportate nel capitolo 1.3 - BENI ESCLUSI NELLA PERIZIA E RISERVE DELLA CONSULENZA.

Si è provveduto al rilievo fotografico del lotto e di seguito ne verrà riportata la descrizione sintetica ed una valutazione parametrica di massima; verrà allegata la relativa documentazione catastale, gli atti dai quali risulta l'attuale proprietà e le fotografie del lotto.

Lo scrivente resta a disposizione del sign. Giudice per qualsiasi integrazione si renda necessaria per il caso in oggetto.

Descrizione sintetica del bene

Il lotto è censito al N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147 ed è situato nel territorio Nord/Est dell'agro di Sanluri, a circa 4km dal centro urbano e raggiungibile dallo stesso percorrendo la via Antonio Gramsci sino all'uscita del paese ed immettendosi in una serie di strade di penetrazione agraria, piuttosto dissestate, che conducono al lotto. Questo non è recintato, si sviluppa su una superficie 7680mq in leggera pendenza e risulta destinato a coltura seminativa a foraggio per il pascolo.

Sui lati Nord ed Ovest confina con sentieri di penetrazione agraria, sugli altri lati con altre proprietà. Risulta in parte attraversato da pozzi per l'irrigazione, ma in merito non sono state rilevate in atti servitù correlate. Si riporta inoltre che:

- il bene risulta accatastato con i corretti estremi (comune di Sanluri, N.C.T. al Foglio 12, Mappale 147 – consistenza 76 are e 80 centiare (7680mq) – qualità seminativo – classe 4 ed intestato al debitore esecutato sign. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 (vedasi riserve riportate nel capitolo 1.3);
- il bene ricade in zona agricola E, sottozona E2 definite come *"aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo)"*;
- il bene risulta utilizzato continuativamente, sulla base di compravendita con scrittura privata del 04/12/1991 dal sign. [REDACTED] che sin dal 1991 ha praticato sul terreno una coltura a seminativo/pascolo, per cui a parere dello scrivente risultano decorsi i tempi necessari per l'usucapione dell'immobile (20 anni);
- non sono stati rilevati ulteriori vincoli sul bene in oggetto.

Si riporta il calcolo parametrico del valore stimato per il bene in oggetto:

porzione terreno agricolo	superficie (mq)	coltura/destinazione	valore unitario (€/mq)	valore porzione
Foglio 12 - Mappale 147	7680,00	seminativo - classe 4	€ 1,40	€ 10 752,00
superficie totale (mq)	7680,00		valore totale	€ 10 752,00

Il valore ricavato, stimato con le riserve del caso, è arrotondabile ad **€ 10.800,00**.

**2.9.1 IMMOBILE 08: in territorio di Sanluri (per la quota di 2/15), terreno censito al
N.C.T. al Foglio 46, Mappale 132**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

via Manna Porcilis
strada statale n°131 Carlo Felice
Sanluri



terreno identificato al foglio 46 mappale 132

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A Descrizione del lotto agricolo e localizzazione

L'immobile in oggetto, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un terreno agricolo di 5.310mq sito nella zona Sud del territorio comunale di Sanluri, in zona agricola. La proprietà è raggiungibile dall'abitato di Sanluri percorrendo il Viale Rinascita in direzione Sud, attraversando la rotonda con la ex strada statale Carlo Felice (S.S. n°197) ed immettendosi nella via Manna Porcilis verso il cavalcavia sulla nuova strada statale n°131. Una volta attraversato il cavalcavia ci si immette in una strada vicinale di penetrazione agraria, raggiungendo un lotto limitrofo che, attraversato lateralmente per circa 200m tramite uno stradello sterrato, conduce al lotto in oggetto. Questo non è recintato e non vi sono accessi da superare.

Il terreno è pianeggiante, ha una forma poligonale regolare e si sviluppa longitudinalmente in direzione Nord/Ovest – Sud/Est e confina in tutti i suoi lati con altre proprietà.

Attualmente è destinato alla coltivazione di carciofi ed al momento del sopralluogo (fine Dicembre 2014) era in ottimo stato di mantenimento ed in piena efficienza produttiva.

Il debitore esecutato, sign. [REDACTED], intestatario attuale del lotto per la quota di 2/15, ha dichiarato di non aver mai utilizzato il terreno e, non essendosene mai interessato sin dalla sua acquisizione per successione (risalente al 05/01/1992), non ha saputo indicare allo scrivente l'attuale utilizzatore del fondo (vedasi capitolo 1.3 per le riserve sul caso in oggetto), sostenendo che ormai sia stato usucapito.

Il lotto risulta correttamente definito dal punto di vista catastale, in particolare si riportano i dati reperiti:

- Foglio 46, Mappale 132 – seminativo irriguo – classe U – superficie: 53 are e 10 centiare (5310mq).

La coltura effettivamente svolta è carciofeto; il terreno è dotato di impianto di irrigazione a goccia con tubature capillari disposte in superficie.

2.9.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località del terreno e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti ed hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo.

2.9.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Sanluri al Foglio 46, Mappale 132 ed identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

2.9.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il lotto in oggetto ricade in zona agricola E, sottozona E2 definite come *"aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo)"*;

Per cui la destinazione agricola attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

2.9.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.9.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

A giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto.

2.9.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la quota di 2/15 al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]). Gli altri proprietari riportati nella documentazione catastale sono i seguenti:

- [REDACTED] – per la quota di 5/15;
- [REDACTED] – per la quota di 2/15;
- [REDACTED] – per la quota di 2/15;
- [REDACTED] – per la quota di 2/15;
- [REDACTED] – per la quota di 2/15;

2.9.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE

L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è intestato al debitore esecutato per la quota di 2/15 ed ai cointestatari sopracitati. Secondo quanto accertato è da intendersi libero al decreto di trasferimento, ma lo scrivente esprime riserva sull'occupazione effettiva del fondo poiché esso, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato sign. [REDACTED], non è stato mai utilizzato dagli aventi titolo (vedasi capitolo 1.3 per le riserve sul caso in oggetto).

2.9.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.9.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.9.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.9.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato del bene verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Tale confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte, consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale verrà valutato quello dell'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area del territorio comunale (zona agricola) all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso agricolo del suolo. Le ricerche svolte hanno permesso di individuare dei valori di riferimento per i terreni agricoli, valutando quanto riportato nelle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni agricole del 2007, ultime disponibili) e negli annunci dei siti di compravendita.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di calcolo del valore del terreno e della quota di competenza del debitore esecutato:

porzione terreno agricolo	superficie (mq)	cultura/destinazione	valore unitario (€/mq)	valore porzione
Foglio 46 - Mappale 132	5310,00	seminativo irriguo - classe U (coltura effettiva: carciofeto)	€ 1,80	€ 9.558,00
superficie totale (mq)	5310,00		valore totale	€ 9.558,00
			valore quota (2/15)	€ 1.274,40

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale della quota di 2/15 del terreno oggetto di è pari ad € 1.274,40, arrotondabile ad **€ 1.300,00**.

2.10.1 IMMOBILE 09: in territorio di San Gavino Monreale (per la quota di 1000/1000), terreni in Località Nuraci censiti al N.C.T. al Foglio 38, Mappali 888, 645, 644, 643, 638, 636, 630, 842, 841, 895, 894, 883, 628, 882, 875, 874, 838, 837, 899, 898, 881, 889, 625 ed 880 ed in zona di Lottizzazione La Rotonda ai Mappali 616, 612, 602, 609, 608, 607, 606, 622, 620



strada statale n°197

via Trento

San Gavino



terreni identificati al foglio 38

A. Descrizione del lotto e cenni sulla lottizzazione

L'immobile oggetto di stima, facente parte del compendio pignorato al signor [REDACTED], è un'area edificabile costituita da due lotti in prossimità della rotonda della strada statale n°197 (Sanluri – San Gavino Monreale), posta all'ingresso Est del centro abitato, e separati dalla strada di circonvallazione Est di San Gavino.

Le due aree, per semplicità di esposizione, verranno identificate come porzione A e B, indicando con la lettera A la parte posta ad Est della rotonda e con la lettera B la parte posta ad Ovest della stessa rotonda. La porzione A ricade interamente in zona G – servizi generali del Piano Urbanistico Comunale di San Gavino ed è costituita dall'accorpamento dei mappali 888, 645, 644, 643, 638, 636, 630, 842, 841, 895, 894, 883, 628, 882, 875, 874, 838, 837, 899, 898, 881, 889, 625, 880, 616, 612, 609, 608, 607, 606, 622, 620, per una superficie di 18.098mq; la porzione B ricade in parte in zona urbanistica G (per una superficie di circa 4.280mq) ed in parte in zona di salvaguardia H1 - salvaguardia (porzione a sinistra, per una superficie di circa 5.320mq) per via della vicinanza con l'area cimiteriale (area di rispetto cimiteriale) ed è costituita catastalmente dal solo mappale 602, per una superficie di 9.600mq. L'intera proprietà oggetto di pignoramento si estende dunque per una superficie catastale totale di 27.698mq.

porzione lotto	superficie (mq)	coltura/destinazione catastale	zona urbanistica
Foglio 38 - Mappale 888	1433,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 645	1053,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 644	30,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 643	270,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 638	546,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 636	250,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 630	690,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 842	1386,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 841	766,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 895	135,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 894	1797,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 883	19,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 628	43,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 882	1549,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 875	119,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 874	850,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 838	1,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 837	1552,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 899	135,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 898	91,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 881	25,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 889	61,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 625	819,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 880	1967,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 616	261,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 612	208,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 602	9600,00	seminativo - classe 1	G/H1
Foglio 38 - Mappale 609	204,00	seminativo - classe 1	G
Foglio 38 - Mappale 608	374,00	seminativo - classe 1	G
Foglio 38 - Mappale 607	87,00	seminativo - classe 1	G
Foglio 38 - Mappale 606	490,00	seminativo - classe 1	G
Foglio 38 - Mappale 622	137,00	seminativo - classe 2	G
Foglio 38 - Mappale 620	810,00	seminativo - classe 2	G
superficie totale (mq)	27698,00		

Il lotto è sottoposto a Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "La Rotonda", progettato ai sensi delle disposizioni dell'articolo 28 della legge urbanistica n°1150 del 17/08/1942, della legge regionale n°45/89 e ss.mm.ii., promosso dal proprietario sign. [REDACTED] ed il Comune di San Gavino Monreale, secondo il cui progetto è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione in aree già cedute per convenzione dal sign. [REDACTED] al Comune di San Gavino (per un'estensione di 2.222mq catastali – mappali n°603, 605, 611, 618, 629) sulle quali costruire strade, marciapiedi e piste ciclabili, oltre a tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica, illuminazione pubblica, rete fognaria, rete smaltimento acque meteoriche, rete telefonica); all'interno della superficie di lotto di proprietà, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione, è prevista la costruzione di un complesso di edifici ad uso commerciale e direzionale con sviluppo volumetrico situato in area urbanistica G del lotto: la volumetria si dovrebbe sviluppare in parte sulla porzione A (con 3 lotti volumetrici) ed in parte sulla porzione B (con unico lotto volumetrico), con indice massimo di edificazione pari a 2mc/mq. L'area in zona H risulta invece inedificabile per il vincolo di fascia di rispetto cimiteriale.

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di San Gavino Monreale n°36 in data 06/07/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n°36 del 08/08/2006; la costruzione delle opere di urbanizzazione è stata invece approvata con Concessione Edilizia n°89/2007-E del 15/10/2007, previa Convenzione di Lottizzazione del 29/01/2007 (rogito Notaio Giuseppe Werther Romagno, repertorio n°11412 – raccolta n°4192, registrata a Iglesias il 22/02/2007).

Nella porzione di area edificabile A la lottizzazione prevede la realizzazione di 3 lotti:

- Lotto 1, con superficie di 7.233mq e volume di 16.722mc;
- Lotto 2, con superficie di 3.614mq e volume di 8.355mc;
- Lotto 3, con superficie di 5.556mq e volume di 12.844mc;

I lotti consistono in 3 edifici commerciali/direzionali con relative aree di parcheggio ed accessi distribuiti sulla strada di circonvallazione (ingresso/uscita principale) e sulle strade a Nord della porzione (strada comunale di Gibaregus) e ad Est ella stessa.

Nella porzione B invece la lottizzazione prevede un unico lotto (n°4), con superficie di 4.280mq e volume di 9.895mc, consistente in un edificio commerciale/direzionale ed area di parcheggio, accessibile sempre dalla strada di circonvallazione e dalla strada comunale di Gibaregus che delimita la porzione B a Nord.

La porzione inedificabile, nelle previsioni di lottizzazione, rimarrebbe destinata a verde.

Attualmente le opere di urbanizzazione non sono state realizzate e gli interventi previsti richiederebbero il rinnovo della Concessione Edilizia già ottenuta. Le informazioni al riguardo sono state ottenute dallo scrivente previa conversazione telefonica con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale – Settore Urbanistica e confermano quanto riportato negli atti e documenti della Lottizzazione messi a disposizione dal proprietario sign. [REDACTED].

Dal punto di vista morfologico, attualmente i terreni risultano pianeggianti, privi di alberi e ricoperti con manto erboso spontaneo e cespugli; la porzione A risulta attraversata da alcuni percorsi sterrati.

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, confermato da atti presentati dallo stesso allo scrivente e dal sopralluogo effettuato, sono stati realizzati interventi migliorativi sui terreni, consistenti in lavori di sbancamento, livellamento e creazione di un sottofondo omogeneo con riporto di terre miste di cava accuratamente sistemate e rullate. L'intervento ha interessato le aree ricomprese in zona urbanistica G sino ad una profondità media di circa 75cm, al fine di preparare il fondo agli interventi edilizi previsti.

In generale si può affermare che le aree in oggetto presentano ottime potenzialità sia dal punto di vista edificatorio che dal punto di vista di posizionamento: in prospettiva di edificazione, il cui iter di rinnovo dovrebbe concludersi con esito positivo (viste anche le precedenti concessioni), è infatti evidente che la posizione delle strutture ipotizzate porti dei benefici alla fruizione delle stesse, alla loro visibilità e funzionalità, per effetto della vicinanza al centro abitato ed all'adiacenza alla viabilità territoriale.

2.10.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località delle aree e gli identificativi catastali.

Tali dati risultano corretti, a meno di qualche imprecisione nell'indicazione di alcuni mappali e le loro superfici catastali (vedasi paragrafo 1.1) ed hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione e di sopralluogo.

2.10.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. nel comune di San Gavino Monreale (VS) con i corretti identificativi catastali, i quali identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

2.10.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il lotto in oggetto ricade per la maggior parte della superficie in zona urbanistica G – servizi generali (per le quali è prescritto l'indice territoriale massimo di 2 mc/mq, previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata) e per una minor parte in zona urbanistica H

– sottozona H1 (fasce di rispetto cimiteriale e quelle lungo le strade e la ferrovia; in esse è vietato realizzare nuovi edifici).

Per cui la destinazione attuale risulta conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Si allega copia fotografica del certificato di destinazione urbanistica, reperito in atti forniti dal proprietario sign. [REDACTED] all'interno della documentazione mostrata allo scrivente e relativa al Piano di Lottizzazione convenzionata "La Rotonda" (allegato C).

2.10.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito. Gli estremi dei titoli autorizzativi relativi all'edificazione delle aree sono stati illustrati nel paragrafo 2.10.1..

2.10.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

A giudizio dello scrivente si ritiene che il bene sia vendibile in un unico lotto. Successivamente, in base all'esito dell'iter di rinnovo delle concessioni od all'edificazione dei lotti costituenti il Piano di Lottizzazione potrà essere meglio definita l'eventuale frazionamento del bene.

2.10.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

Il bene risulta pignorato per la sua interezza al debitore esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il 21/09/1944 (c.f. [REDACTED]).

2.10.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dall'avente titolo in qualità di proprietario dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.10.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.10.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.10.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.10.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 13) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il procedimento di stima

La presente stima verrà svolta seguendo il metodo della comparazione diretta, secondo la quale il valore di mercato del bene verrà ricavato dal confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili. Il confronto, basato sulla quantificazione delle caratteristiche precedentemente descritte, consente la formazione di una scala di prezzi all'interno della quale è posizionato quello dell'immobile oggetto di stima. Non essendo individuabile un mercato di compravendita attivo di aree edificabili in lottizzazione in zona G, si sono svolte indagini anche nei comuni dei dintorni al fine di raccogliere informazioni al riguardo, ricavando un valore variabile tra gli € 50,00 e gli € 60,00.

Nella stima del bene in oggetto vanno senz'altro considerati gli aspetti descritti, in particolare gli interventi migliorativi eseguiti nei terreni, la posizione strategica dei lotti nel contesto territoriale con la conseguente ottima visibilità e immediatezza della connessione alla rete viaria, nonché l'avviato iter progettuale il cui rinnovo di concessione avrà con ogni probabilità un esito positivo per la realizzazione delle opere previste.

Per contro, va considerata la generale flessione del mercato immobiliare che, accentuata dall'entità dell'eventuale investimento, causa una certa difficoltà nelle trattative immobiliari. Inoltre va considerata allo stato attuale l'assenza delle opere di urbanizzazione previste propedeutiche alla successiva realizzazione delle strutture in progetto.

Per via di queste considerazioni, per le aree ricadenti in zona G, è stato stimato un valore unitario di € 55,00/mq, motivato dal fatto che il valore massimo effettivo attribuibile al bene di € 60,00/mq viene ridotto di una somma pari a quella dell'importo delle opere di urbanizzazione (riportata nel computo metrico agli atti del progetto di lottizzazione), consistente in € 114.611,99, che incide per circa € 5,00 sul valore unitario del bene.

Per quanto riguarda la porzione di lotto in zona H, questa verrà valutata considerando la sua inedificabilità e la sua destinazione catastale attuale (seminativo classe 1).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di calcolo del valore del bene:

porzione lotto	superficie (mq)	cultura/destinazione catastale	zona urbanistica	valore unitario (€/mq)	valore porzione
Foglio 38 - Mappale 888	1433,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 78.815,00
Foglio 38 - Mappale 645	1053,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 57.915,00
Foglio 38 - Mappale 644	30,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 1.650,00
Foglio 38 - Mappale 643	270,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 14.850,00
Foglio 38 - Mappale 638	546,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 30.030,00
Foglio 38 - Mappale 636	250,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 13.750,00
Foglio 38 - Mappale 630	690,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 37.950,00
Foglio 38 - Mappale 842	1366,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 76.230,00
Foglio 38 - Mappale 841	766,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 42.130,00
Foglio 38 - Mappale 895	135,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 7.425,00
Foglio 38 - Mappale 894	1737,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 95.535,00
Foglio 38 - Mappale 883	19,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 1.045,00
Foglio 38 - Mappale 628	43,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 2.365,00
Foglio 38 - Mappale 882	1549,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 85.195,00
Foglio 38 - Mappale 875	119,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 6.545,00
Foglio 38 - Mappale 874	850,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 46.750,00
Foglio 38 - Mappale 838	1,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 55,00
Foglio 38 - Mappale 837	1552,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 85.360,00
Foglio 38 - Mappale 899	135,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 7.425,00
Foglio 38 - Mappale 898	91,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 5.005,00
Foglio 38 - Mappale 881	25,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 1.375,00
Foglio 38 - Mappale 889	81,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 3.355,00
Foglio 38 - Mappale 625	819,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 45.045,00
Foglio 38 - Mappale 880	1967,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 108.185,00
Foglio 38 - Mappale 616	261,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 14.355,00
Foglio 38 - Mappale 612	208,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 11.440,00
Foglio 38 - Mappale 602	4280,00	seminativo - classe 1	G	€ 55,00	€ 235.400,00
	5320,00	seminativo - classe 1	H1	€ 1,80	€ 9.576,00
Foglio 38 - Mappale 609	204,00	seminativo - classe 1	G	€ 55,00	€ 11.220,00
Foglio 38 - Mappale 608	374,00	seminativo - classe 1	G	€ 55,00	€ 20.570,00
Foglio 38 - Mappale 607	87,00	seminativo - classe 1	G	€ 55,00	€ 4.785,00
Foglio 38 - Mappale 606	490,00	seminativo - classe 1	G	€ 55,00	€ 26.950,00
Foglio 38 - Mappale 622	137,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 7.535,00
Foglio 38 - Mappale 620	810,00	seminativo - classe 2	G	€ 55,00	€ 44.550,00
superficie totale (mq)	27698,00			valore totale	€ 1.240.366,00

In conclusione, a parere dello scrivente il valore attuale del bene in oggetto di è pari ad € 1.240.366,00, arrotondabile ad € 1.240.400,00.

3. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, motivato e documentato al fine di stimare il valore dei beni pignorati al debitore esecutato sign. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, sono stati ricavati i seguenti valori di stima, di seguito riepilogati:

capitolo	immobile/lotto	localizzazione	tipologia	estremi catastali	valore stimato	
2.2.1	IMMOBILE 01	Villacidro (VS)	Zona Industriale Cannamenda	capannone industriale	F 9 - M 1 - S 2.1	€ 629.900,00
2.3.1	IMMOBILE 02	Villacidro (VS)	Zona Industriale Cannamenda	capannone industriale ed uffici	F 9 - M 170 - S 8/M 520 - S 2	€ 723.400,00
2.4.1	IMMOBILE 03	Villacidro (VS)	Zona Industriale Cannamenda	capannone industriale e rodini	F 9 - M 170 - S 8	€ 637.700,00
2.5.1	IMMOBILE 04	Santuri (VS)	Via San Martino	terreno e fabbricati civili	F 277 - M 3170, 4907, 4909	riserva
2.6.1	IMMOBILE 05	Santuri (VS)	Via Carlo Felice - SS 131 - km 49	ristorante ed uffici	F 27 - M 5713	€ 1.002.600,00
2.7.1	IMMOBILE 06	Santuri (VS)	Agro - Località Rocoldredu	terreno agricolo	F 30 - M 144 e più	€ 134.200,00
2.8.1	IMMOBILE 07	Santuri (VS)	Agro - territorio Nord/Est	terreno agricolo	F 12 - M 147	riserva
2.9.1	IMMOBILE 08	Santuri (VS)	Agro territorio Sud	terreno agricolo	F 46 - M 137	riserva
2.10.1	IMMOBILE 09	San Gavino Monreale (VS)	Località Nurci - Lott. La Rotonda	area edificabile	F 38 - M 889 e più	€ 1.240.400,00
valore totale dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare					€ 4.767.800,00	

Il valore totale dei beni sottoposti ad Esecuzione Immobiliare è stato stimato in € 4.767.800,00.

Nella cifra non è stato incluso il valore degli immobili per i quali lo scrivente ha espresso riserva con motivazioni esposte nel paragrafo 1.3, ossia:

- Immobile 04: valore non periziato;
- Immobile 07: valore stimato con riserva pari ad € 10.800,00;
- Immobile 08: valore stimato con riserva pari ad € 1.300,00.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario a rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata, gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) redatti nei casi previsti e la parcella degli onorari e delle spese.

Con Osservanza
Cagliari, 05/05/2015

Il C.T.U.
Ing. Giampaolo Meloni