

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA ALLA

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 132/2023

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

(rappresentata dagli Avv.ti Rossana Buda e Giovanni Caprara)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditori intervenuti

Step srl

(rappresentata dall'Avv. Carlo Angioy)

Agenzia Entrate Riscossione

(rappresentata dall'Avv. Mariassunta Pisano)

Giudice Istruttore DOTT.SSA SILVIA COCCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza di rinvio: 17/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. SAMUELE CONTU

Via Curtatone n°49 – 09047 Selargius (CA)®

tel.: +39 338 7466988

e-mail: samcontu@gmail.com - pec: samuele.contu@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Contu Samuele nato a Cagliari il 07/08/1968, ingegnere libero professionista con studio in Selargius via Curtatone n°49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3783, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n°132/2023 promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro [REDACTED] tramite il provvedimento del 21/07/2023, inviato via pec, ha ricevuto, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, l'incarico avente ad oggetto i seguenti quesiti:

1. **provveda - prima di tutto** - a inviare all'esecutato l'*informativa per il debitore*, predisposta da quest'ufficio;
2. **a) verificati**, 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 od inidonei;
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
e) verificati se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove

risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
4. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **proceda** - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche solo di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 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" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (**allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti**);

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **predisponga** la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

In data 02/11/2023 si sono svolte le operazioni di primo sopralluogo alla presenza di Luca Farre funzionario del l'IVG. Durante l'accesso, con riferimento ai quesiti posti, è stato eseguito un l'opportuno rilievo dimensionale, qualitativo e fotografico.

In data 04/04/2024 è stato svolto un secondo sopralluogo per la verifica delle dimensioni del fabbricato (vedi verbali di sopralluogo in allegato n°1).

Preliminarmente ai rilievi di sopralluogo, presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cagliari – Territorio**, sono state acquisite la visura catastale, la planimetria del bene pignorato e, di seguito, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare sono state svolte le ispezioni per accertare la completezza delle iscrizioni e trascrizioni presenti agli atti.

Presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Sperate**, inoltre, sono state acquisite le informazioni relative alla liceità edilizia dell'immobile.

Sulla base dell'attività espletata si è in grado di rispondere ai quesiti posti dalla S.V.I..



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'ufficio;

In data 12/10/2023, tramite mail all'indirizzo [REDACTED], lo scrivente ha inviato all'esecutato *l'informativa per il debitore* unitamente all'avviso per il sopralluogo (vedi allegato n°2).

QUESITO N°2

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

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

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Punto a)

A seguito delle opportune verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Cagliari (nell'allegato n°3) sono state riportate le ispezioni ipotecarie aggiornate al 10/09/2024) risulta che **la documentazione** di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., già presente in atti, **risulta essere completa**.

Punto b)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sono le seguenti:

1. Iscrizione Pregiudizievole

In data 10/09/2008, ai nn. 31126/5695, risulta iscritta **l'ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/09/2008, rep. n.

42358/19956 a rogito notaio Cherchi Gianni;

A FAVORE: Banca Carige S.p.a.;

CONTRO: [REDACTED]

GRAVANTE SU: immobile posto in San Sperate distinto nel NCEU al Foglio 16 mappale 1531.

2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 12/12/2018, ai nn. 36356/5367, risulta iscritta **l'ipoteca legale ex art. 77** dpe 602/73 atto Step S.r.l. di Sorso del 03/12/2018, rep. n. 12/2018;

A FAVORE: Step S.r.l.;

CONTRO: [REDACTED]

GRAVANTE SU: immobili posti in San Sperate distinti nel NCEU al Foglio 16 mappale 1483 e 1531.

3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 10/04/2019, ai nn. 10629/7985, risulta trascritto il **verbale di pignoramento immobili** derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 22/03/2019, rep. n. 1485/2019;

A FAVORE: Banca Carige S.p.a.;

CONTRO: [REDACTED]

GRAVANTE SU: immobile posto in San Sperate distinto nel NCEU al Foglio 16 mappale 1531.

4. Trascrizione Pregiudizievole

In data 05/06/2023, ai nn. 18383/13616, risulta trascritto il **verbale di pignoramento immobili** derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 05/05/2023, rep. n. 1938/2023;

A FAVORE: AMCO - Asset Management Company S.p.a.;

CONTRO: [REDACTED]

GRAVANTE SU: immobile posto in San Sperate distinto nel NCEU al Foglio 16 mappale 1531.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

Punto c)

Nel caso in oggetto l'immobile pignorato è un fabbricato per attività artigianale ed è correttamente identificato dalla visura e dalla planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari riportate in allegati n°7 e 8.

Punto d)

Gli atti di provenienza ultraventennale (già indicati nella certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo) dell'immobile pignorato sono i seguenti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/04/1982 rep. n. 4614 a rogito notaio Dott. Gianmassimo Secchi, trascritto il 08/05/1982 ai nn. 9384/7516, mediante il quale l'immobile in oggetto (in ragione della quota di 1/1) passa in proprietà da [REDACTED] nato a Quartu Sant'Elena il 09/08/1939 alla [REDACTED]

Punto e)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di persona giuridica.

QUESITO N°3

descrive, 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.);

2.1 - UBICAZIONE

L'immobile pignorato è un capannone industriale artigianale ubicato presso la S.S. 131 all'altezza del km 15,250 in una zona di San Sperate, che per la vicinanza della SS 131, ha avuto negli anni 70' una forte vocazione commerciale ed industriale (vedi allegato n°4).

2.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune censuario di San Sperate al Foglio 16 particella 1531, categoria D/7, R. C. € 5.094,00, Strada Statale 131 Carlo Felice snc, piano T (vedi allegati n°5 e 6);

Esso è intestato a: [REDACTED] con sede in San Sperate (CA), cod. fisc.: [REDACTED], proprietà per 1000/1000;

2.3 - DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato pignorato costituisce parte di un maggiore intervento edilizio, comprendente un totale di n°3 fabbricati destinati a diverse attività, realizzato tra gli inizi degli anni '70 e la fine degli anni '80.

La struttura portante del fabbricato pignorato è costituita da plinti, pilastri e travi in c.a.. La tamponatura è in blocchetti ed è finita, esternamente, con la sola tinteggiatura. La copertura è del tipo a botte costituita da archi reticolari che reggono un sistema di travi secondarie su cui sono poggiate delle lastre di cemento amianto o vetroresina.

Le strutture portanti, ossia i pilastri e gli archi reticolari si presentano in sufficiente / discreto stato conservativo. La copertura si presenta in mediocri condizioni per via del degrado, dell'obsolescenza dei materiali e della presenza di vari rattoppi (foto n°7 e 8). Gli infissi di ingresso sono costituiti da cancelli scorrevoli in ferro (foto n°6).

L'immobile oggetto di procedura risulta articolato in un unico ambiente dove, secondo quanto accertato, veniva depositato il sale grezzo da lavorare. La superficie lorda totale è di mq 1.008,00, mentre la superficie utile è di mq 966,53. Costituisce pertinenza del capannone un'area esterna di mq 899,60. Tale misura è stata dedotta dal Tipo Mappale n. 7791/2007 con il quale il tecnico incaricato dalla Felice Angioni srl ha provveduto a registrare le modifiche apportate (vedi allegato n°7). Si precisa che una porzione di tale area esterna (vedi planimetria da rilievo in allegato n°8 e foto n°2), della consistenza di mq 57,87, risulta attualmente annessa all'area di pertinenza del fabbricato della [REDACTED]

Sono presenti le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche (vedi foto n°7+14):

- l'ambiente è intonacato e tinteggiato;
- i pavimenti sono rivestiti con un battuto di cemento;
- gli infissi di ingresso sono costituiti da cancelli scorrevoli di ferro (foto n°3+6);
- gli infissi esterni (finestre) sono di ferro con vetro semplice;
- l'impianto elettrico è originario dell'epoca di costruzione ed è stato rimaneggiato nel corso del tempo in base alle sopraggiunte esigenze;
- nel fabbricato non è presente l'impianto idrico;
- il fabbricato non è dotato di impianto termico;

Le finiture dell'immobile si presentano in mediocri condizioni. Le infiltrazioni idriche hanno notevolmente degradato le murature interne e dilavato la tinteggiatura.

Gli infissi di ingresso sono notevolmente degradati (foto n°6). Si fa presente che, come visibile nelle foto allegate, all'interno dell'ambiente sono presenti dei cumuli di sale, proveniente dallo scarto delle lavorazioni, alcuni automezzi e dei materiali vari.

2.4 - MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Secondo quanto rilevato non esistono parti comuni ed i relativi millesimi per la ripartizione delle spese.

QUESITO N°4

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, identificativi catastali) contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare corrisponde con i dati attuali dell'immobile.

QUESITO N°5

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

La planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (riportata in allegato n°6) rispecchia lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana pignorata.

QUESITO N°6

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica de 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

6.1 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente (Piano Urbanistico Comunale), il fabbricato attualmente ricade in zona E, sottozona E₂ (vedi allegati n°9 e 10).

6.2 – CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE

Il maggiore fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti abilitativi:

- Licenza edilizia n°16 del 14/01/1972 (vedi allegato n°11) rilasciata per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale; Si precisa che all'epoca della costruzione l'area di sedime del fabbricato ricadeva in zona D (vedi allegato n°12);

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto allegati alla succitata Licenza edilizia e la situazione attuale (allegato n°8) risultano le seguenti difformità:

- 1) la mancata realizzazione dei servizi nell'angolo ad Ovest del fabbricato; nel progetto acquisito dal Comune, inoltre, risultano delle correzioni sul foglio che rispecchiano l'attuale situazione; l'ingombro in pianta reale del capannone è conforme, o in tolleranza, alle misure indicate nel progetto;
- 2) la realizzazione dell'intero capannone con un'altezza maggiore di quella indicata nelle tavole di progetto. All'imposta dell'arco reticolare sono stati rilevati m 5,93 in luogo di m 5,00 indicati nel progetto approvato;
- 3) la definizione dell'area di pertinenza con frazionamento al N.C.T. non è stata accompagnata da un frazionamento urbanistico. Nelle tavole presentate al Comune per le costruzioni dei corpi di fabbrica (intervento del 1972 e del 1988) si fa sempre riferimento ad un maggior lotto di intervento le cui dimensioni variano nel corso del tempo e passano da mq 8800 nel 1972 (vedi pag. 17 dell'allegato n°11) a mq 12410 nel 1988 (vedi pag. 7 dell'allegato n°13);

La modifica indicata nel punto 1) può essere conformizzata con la presentazione di una mancata Cila, ma in ogni caso può essere inserita all'interno della pratica necessaria per conformizzare la difformità indicata al punto n°2.

La modifica indicata nel punto 2) non può essere sanata 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 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono edilizio. Essa, inoltre non può essere conformizzata in quanto trattasi di ampliamento volumetrico in un lotto edificatorio che in base alle vigenti norme ha già superato il limite massimo realizzabile.

L'unica strada percorribile per conformizzare l'immobile è quella di ripristinare lo stato assentito, ossia ridefinire il piano di sistemazione interna ed esterna in modo da avere m 5,00 di altezza all'imposta dell'arco reticolare.

Le modalità di conformizzazione prevedono la presentazione di una pratica in accertamento di conformità con opere, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 della Legge Regionale 23/85, che subordina il rilascio del provvedimento amministrativo in sanatoria alla modifica della situazione attuale, ossia all'esecuzione di opere per riportare le altezze interne a quelle previste nel progetto approvato.

Preliminarmente ai lavori di conformizzazione dovrà essere rimosso il sale di scarto presente all'interno del capannone. A seguito di indagini svolte presso discariche di rifiuti speciali e ditte che riciclano il sale per un uso antigelo, la soluzione più economica è risultata quella del conferimento a discarica (previa effettuazione delle analisi del prodotto) per un costo medio di circa €/tonn. 90,00.

I costi per la conformizzazione possono essere così stimati:

▪ costi per lo smaltimento del sale (circa 1200 t)	€ 108.000,00
▪ costi per lo sgombero degli ulteriori rifiuti	€ 3.000,00
▪ costi per la realizzazione di un riempimento interno con granchi e massetto:	€ 78.000,00
▪ movimenti terra esterni:	€ 4.800,00
▪ modifica degli ingressi (sollevamento delle aperture)	€ 4.500,00
▪ sanzione da pagare al Comune di San Sperate	€ 1.032,00
▪ diritti di segreteria del Comune di San Sperate	€ 60,00
▪ spese tecniche per la redazione della pratica e la D.L.	€ <u>5.000,00</u>
Totale	€ 204.392,00

I prezzi indicati sono al netto dell'IVA di legge.

Per quanto attiene la modifica indicata al punto n°3), ossia per regolarizzare il lotto urbanistico, dovrà essere presentato un tipo mappale per la definizione di un unico numero di mappa e procedere alla subalternazione degli immobili in ragione della loro proprietà. I costi di una tale pratica possono essere stimati in **€ 5.000,00**.

Tali costi saranno detratti dal valore dell'immobile.

6.3 – PRESENZA DI SANATORIE EDILIZIE

A seguito delle opportune indagini svolte presso l'Ufficio Condono di San Sperate non è risultata, per l'immobile in oggetto, alcuna richiesta di condono edilizio.

6.4 – TOLLERANZA DELLE MISURE PROGETTUALI

Le misure dell'immobile, per quanto è stato possibile rilevare dagli elaborati grafici dei vari provvedimenti rilasciati, sono risultate essere in tolleranza (ad eccezione di quanto indicato al punto 6.2).

6.5 – AGIBILITÀ

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata l'"**Autorizzazione di uso**" n. 2777/80 del 05/01/1981 (vedi allegato n°14).

QUESITO N°7

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

In tal caso trattasi di un unico bene pignorato, capannone ad uso industriale, e pertanto non può che essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N°8

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

L'immobile, nel caso in oggetto, è pignorato per l'intero.

QUESITO N°9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile, attualmente, è inutilizzato ai fini produttivi ed è custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

QUESITO N°10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Vedi risposta al Quesito n°9.

QUESITO N°11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Sull'immobile non esiste alcuno dei vincoli sopraccitati.

QUESITO N°12

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sull'immobile pignorato non è presente alcuno dei gravami indicati nel quesito.

QUESITO N°13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

12.1 - CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile di cui trattasi, ovvero dell'entità in moneta che un compratore sarebbe disposto a pagare se questo fosse posto in vendita, si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, detto anche "a valore di mercato", basato su dati rilevati sul mercato locale e relativi a recenti contrattazioni di immobili simili e/o comparabili a quello oggetto di stima.

Dalle indagini svolte presso diverse agenzie immobiliari è emerso che i **capannoni simili, presenti nella zona industriale di San Sperate prossima alla SS 131**, aventi medesima vetustà, consistenza e stato manutentivo, **sono venduti per un prezzo di €/mq 350,00.**

Poiché l'immobile attualmente ricade in zona E e le sue possibilità di utilizzo sono quelle previste dalla direttiva per le zone agricole della R.A.S. (ossia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali) si ha una riduzione dell'appetibilità dell'immobile con la conseguente contrazione del suo valore. Per tale motivo si ritiene congruo ridurre il prezzo evidenziato nella misura del 10%:

$$\text{€/mq } 350,00 - 10\% = \text{€/mq } 315,00$$

12.2 – Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici utili (coperte calpestabili), al lordo dei muri perimetrali, e delle quote percentuali delle superfici lorde delle parti accessorie come di seguito specificato:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| ▪ area esterna (fino a mq 100) | 10% |
| ▪ area esterna (da mq 101 a mq 200) | 5% |
| ▪ area esterna (oltre i mq 200) | 2% |

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

superficie utile lorda = mq 1008,00 al 100% =	mq 1.008,00
area esterna (fino a mq 100) = mq 100 al 10%	mq 10,00
area esterna (da mq 101 a mq 200) = mq 100 al 5%	mq 5,00
area esterna (oltre i mq 200) = mq 699,60 al 2%	<u>mq 13,99</u>
totale superficie commerciale	mq 1.036,99

12.3 – Valore dell'immobile

Il valore dell'immobile è dato dalla superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

$$\text{mq } 1.036,99 \times \text{€/mq } 315,00 = \text{€ } 326.651,85$$

da tale importo devono essere detratti i seguenti importi:

- | | |
|---|---------------------|
| ▪ Oneri derivanti dalla redazione dell'accertamento di conformità con opere: = | € 204.392,00 |
| ▪ Costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile (definizione di un unico lotto e subalternazione delle u.i.u. comprese) | <u>€ 5.000,00</u> |
| Totale detrazioni | € 209.392,00 |

Il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 326.651,85 - \text{€ } 209.392,00 = \text{€ } 117.259,85$$

ed in c.t. **€ 117.000,00** (diconsì Euro centodiciasettemila/00).

QUESITO N°14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non è inserito in un condominio costituito per cui non sono presenti le tabelle condominiali e le spese di gestione.

QUESITO N°15

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

La check list è stata inserita dopo la copertina.

In data 16/09/2024 è stata spedita alle parti una copia della relazione peritale completa di allegati:

- all'avv. Rossana Buda, legale del creditore procedente, al seguente indirizzo pec: ***avv.rossanabuda@pec.giuffre.it;***
- all'avv. Giovanni Caprara, legale del creditore procedente, al seguente indirizzo pec: ***avvgiovannicaprara@legalmail.it;***
- all'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato, al seguente indirizzo pec: ***giustizia.ivgcagliari@pec.it;***
- alla [REDACTED], al seguente indirizzo mail: [REDACTED]
- all'avv. Carlo Angioy, legale del creditore intervenuto Step srl, al seguente indirizzo pec: ***carloangioy@pec.it;***
- all'avv. Mariassunta Pisano, legale del creditore intervenuto Agenzia Entrate Riscossione, al seguente indirizzo pec: ***sar.procedure.cautelari.immob.conc@agenziariscossione.gov.it***



Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 16/09/2024



Il C.T.U.



Ing. Samuele Contu



1. Verbali di sopralluogo;
2. Mail per la trasmissione dell'avviso per il sopralluogo e dell'**informativa per il debitore**;
3. Ispezione ipotecaria;
4. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico;
5. Visura catastale storica dell'immobile pignorato;
6. Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
7. Libretto delle misure del Tipo Mappale prot. 7791/2007;
8. Planimetria da rilievo dell'immobile;
9. Stralcio della zonizzazione del PUC;
10. Stralcio NdA del PUC;
11. Licenza edilizia n. 16 del 1972;
12. Stralcio del PdF vigente all'epoca della costruzione;
13. Concessione Edilizia n°24 del 1988;
14. Autorizzazione di uso dell'immobile;
15. Documentazione fotografica;

