

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Ruolo Esecuzioni n. 229/2007**

**DEBITORE**

**CREDITORE PIGNORANTE**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DELLA CAUSA ISCRITTA  
AL N° 229 DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI**

## IMMOBILIARI PER L'ANNO 2007

Il Giudice della esecuzione del Tribunale Civile di Cagliari dott.ssa xxx nell'udienza del 20.03.2008, ha nominato il sottoscritto, geom. Xxxxxx con studio in Cagliari via xxxxxxxx, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di xxxxxxxx ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento immobiliare, promosso dalla xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx

L'incarico affidato consiste nell'espletamento dei seguenti quesiti:

**1) verifichi** prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001, 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, superfice (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 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

**6) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e 40, comma 6° della

legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 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 01.09.1967.

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

**8) indichi**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 legge 03.06.1940 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 D.L. 21.03.1978 n. 59, convertito in legge 18.05.1978 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.

L'incarico inoltre dispone che il Tecnico provveda:

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

**b) invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la trascrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e 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' articolo 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** alla 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** 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.*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, ha eseguito tutti gli accertamenti necessari presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari (CASIC) ed il Comune di Elmas, al fine di verificare ed integrare la documentazione esistente agli atti.

#### **1) VERIFICHE**

Nella documentazione depositata mancano, secondo quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c., 2° comma, le mappe e le visure catastali relative agli immobili oggetto del pignoramento.

Detta documentazione è stata acquisita dallo scrivente, al fine di una puntuale individuazione dei beni.

## **2) SOPRALUOGO**

La data del sopraluogo è stata fissata dal C.T.U. in sede di affidamento dell'incarico, per il giorno 22 maggio 2008 alle ore 10,00.

In tale data si è regolarmente svolta l'ispezione dei luoghi, ubicati in Elmas nella via S. Cettolini, alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxx, titolare della xxxxxxxxxxxx.

## **3) UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, come indicato nell'atto di pignoramento in data 14.05.2007, consistono in terreni edificabili siti nel Comune di Elmas, distinti al NCT al foglio 9, mappali 819, 820, 822, 824,827, 209, 825, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 830, 832, 447, 446.

Dalle visure eseguite personalmente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, e da quanto riportato nell'atto di compravendita rogito dr. xxxxxxxxxxxx in data 29.08.1990, tra il CASIC ed il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, risulta che gli immobili pignorati ubicati nel comune di Elmas, sono distinti in catasto come appresso:

COMUNE DI ELMAS – Foglio 9

- particella 209 di mq. 657, seminativo classe 2°
- particella 446 di mq. 430, vigneto classe 3°
- particella 447 di mq. 335, vigneto classe 3°
- particella 812 di mq. 156, seminativo classe 3°
- particella 814 di mq. 35, seminativo classe 3°
- particella 815 di mq. 82, seminativo classe 3°

- particella 816 di mq. 191, seminativo classe 3°
- particella 817 di mq. 121, seminativo classe 3°
- particella 818 di mq. 127, seminativo classe 3°
- particella 819 di mq. 408, seminativo classe 3°
- particella 820 di mq. 283, seminativo classe 3°
- particella 822 di mq. 2, seminativo classe 3°
- particella 824 di mq. 2, seminativo classe 3°
- particella 827 di mq. 370, seminativo classe 2°
- particella 830 di mq. 14, seminativo classe 3°
- particella 832 di mq. 46, seminativo classe 3°
- particella 825 di mq. 54, relitto stradale.

Dall'esame della documentazione acquisita nonché da quanto dichiarato dal dott. Stefano Casti nella certificazione notarile del 06.08.2007, risulta che i terreni censiti al foglio 9, particelle 811 e 813, derivanti dagli ex mappali 143/b e 144/b della superficie rispettivamente di mq. 8 e 138, sebbene compresi nel frazionamento del 12.10.1989 al n. 1761, allegato al citato atto di compravendita rogito dalla dr.ssa xxxxxxxxxx, risultano catastalmente intestati alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx.

Ciò in virtù dell'atto di compravendita in data 27.06.2005 e successivo di precisazione catastale del 20.12.2006, entrambi rogiti dal dott. xxxxxxxxxxxxxx, stipulati tra il CASIC e l'Impresa xxxxxx.

Dagli stessi si evince che dette particelle 811 e 813, della superficie di mq. 62 e 375, derivano dagli ex mappali 245/b e 246/b, diversi quindi da quelli indicati nel frazionamento del 12.10.1989.

Per detta incongruenza riscontrata nelle visure catastali, lo scrivente CTU ha presentato apposita istanza di correzione all’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 20.06.2008.

#### **4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono aree fabbricabili riservati agli insediamenti industriali previsti nel Comune di Elmas, e gli stessi costituiscono di fatto un unico lotto, a forma trapezoidale, della superficie catastale complessiva di mq. 3484.

Essi confinano a nord con analogo lotto industriale, ad ovest con la viabilità consortile, a sud con le proprietà xxxxxxxxxx ed a est con altro lotto industriale.

Il lotto risulta completamente recintato sia verso le proprietà private che con il fronte strada consortile, da cui si accede attraverso due cancelli automatici.

I terreni hanno una giacitura pianeggiante e sono facilmente accessibili dalla viabilità consortile.

In sede di sopralluogo del 22.05.2008 si lo scrivente CTU ha accertato che sulle aree interessate dal procedimento di esecuzione immobiliare, il sig. xxxxxxxxx ha realizzato uno stabilimento industriale della superficie coperta complessiva di mq. 2050, adibito all’attività imprenditoriale della Nuova Galvanotecnica.

Detto stabilimento risulta così articolato:

- Capannone piano terra	mq.	1200
- Capannone primo piano	mq.	600
- Uffici primo piano	mq.	170
- locale custode	<u>mq.</u>	<u>80</u>
Totale	mq.	2050

Pertanto vi è evidente difformità tra i dati riportati nel pignoramento (terreni fabbricabili) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (non è compreso lo stabilimento realizzato).

#### **5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla certificazione acquisita, su richiesta dello scrivente in data 10.06.2008 presso il Servizio Tecnico del Comune di Elmas, risulta che gli immobili oggetto della relazione peritale hanno, nel Piano Urbanistico Comunale vigente approvato in data 23.05.2006, la seguente destinazione:

COMUNE DI ELMAS

Foglio 9 mappali 209, 446, 447, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 824, 825, 827, 830, 832

Zona D – industriale, artigianale, commerciale

Sottozona D3 – all'interno del piano Regolatore Territoriale CASIC

Su dette aree si applicano le seguenti specifiche prescrizioni:

- il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.
- il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a mt. 12,00.
- il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a mt. 15,00.
- relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a mt. 8,00 e 10,00.

#### **6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Come riportato nella certificazione notarile ventennale in atti, curata dall'avv. xxxxxxxxxxxx, al ventennio gli immobili risultavano nella piena proprietà del CASIC – Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari – per averli ricevuti con i seguenti atti:

**A) Comune di Elmas, foglio 9, mappale 526**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 06.04.1976 rep. n. 35208/26213, registrato a Cagliari il 09.04.1976 al n. 3529, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 26.04.1976 ai numeri 6830/6004.

**B) Comune di Elmas, foglio 9, mappale 44**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 20.04.1976 rep. n. 35267/26254, registrato a Cagliari il 22.04.1976 al n. 3979, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 26.04.1976 ai numeri 6841/6015.

**C) Comune di Elmas, foglio 9, mappali 144/b, 145, 146, 147, 148,149**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 09.06.1976 rep. n. 35505/26401, registrato a Cagliari il 11.06.1976 al n. 5589, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 14.06.1976 ai numeri 9530/8152.

**D) Comune di Elmas, foglio 9, mappali 203, 446, 447**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 04.02.1977 rep. n. 36518/27094, registrato a Cagliari il 04.02.1977 al n. 1590, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 14.02.1977 ai numeri 2793/2386.

**E) Comune di Elmas, foglio 9, mappale 209**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 24.05.1977 rep. n. 36974/27417, registrato a Cagliari il 26.05.1977 al n. 5802, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 30.05.1977 ai numeri 8768/7493.

**F) Comune di Elmas, foglio 9, mappali 142, 143, 144/a**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 20.12.1977 rep. n. 37878/28063, registrato a Cagliari il 23.12.1977 al n. 13938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 23.12.1977 ai numeri 19825/16787.

**G) Comune di Elmas, foglio 9, mappale 527**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 22.12.1977 repertorio n.

37898/28079, registrato a Cagliari il 29.12.1977 al n. 14299, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 28.12.1977 ai numeri 20024/16787.

**H) Comune di Elmas, foglio 9, mappale 201**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 17.05.1979 rep. n.

40303/29625, registrato a Cagliari il 24.05.1979 al n. 6219, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 24.05.1979 ai numeri 9615/8024.

**I) Comune di Elmas, foglio 9, mappali 159, 160**

Atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 28.01.1983 rep. n. 23814/12148, registrato a Cagliari il 14.02.1983 al n. 2305, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 25.02.1983 ai numeri 4502/3790.

Successivamente il CASIC – Consorzio per l'Area Industriale di Cagliari – con atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 29.08.1990 rep. n. 8994/3310, registrato a Cagliari il 17.09.1990 al n. 6975, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 14.09.1990 ai numeri 23895/16736, trasferiva al signor xxxxxxxxxxxx la proprietà dei seguenti terreni, siti nel territorio del comune di Elmas e censiti nel N.C.T. al foglio 9 mappali 209, 446/a, 447/a, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 824, 825, 827, 830, 832, 813, 811.

**7) ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio gli immobili facenti parte del compendio in esame hanno formato oggetto dei seguenti atti pregiudizievoli:

A - *IPOTECA VOLONTARIA* a garanzia finanziamento di lire 240.000.000, rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 29.08.1990 rep. n. 8995/3311, iscritta presso l'Agenzia del Territorio in data 06.09.1990 ai numeri 23337/3090,

A FAVORE del Credito Industriale Sardo

CONTRO sig. xxxxxxxxxxxx, gravante sui terreni del Comune di Elmas, foglio 9, mappali 209, 446/a, 447/a, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822,

824, 825, 827, 830, 832, 813, 811.

*B - IPOTECA VOLONTARIA* a garanzia finanziamento di lire 960.000.000, rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 09.08.2001 rep. n. 16247, iscritta presso l'Agenzia del Territorio in data 10.08.2001 ai numeri 30002/3613,

A FAVORE della Banca CIS

CONTRO sig. xxxxxxxxxxxxxx, gravante sui terreni del comune di Elmas, foglio 9, mappali 209, 446/a, 447/a, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 824, 825, 827, 830, 832, 813, 811.

*C - IPOTECA GIUDIZIALE* per la somma euro 200.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Cagliari del 06.06.2006 rep. n. 1732, iscritta presso l'Agenzia del Territorio in data 27.02.2007 ai numeri 8284/1231,

A FAVORE della xxxxxxxxx

CONTRO sig. xxxxxxxxxxxxxx, gravante sui terreni del comune di Elmas, foglio 9, mappali 209, 446/a, 447/a, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 824, 825, 827, 830, 832, 813, 811.

*D - VERBALE DI PIGNORAMENTO* immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari, per la somma euro 159.649,74, in data 14.05.2007 rep. n. 615/2007, iscritto presso l'Agenzia del Territorio in data 30.05.2007 ai numeri 21799/14303,

A FAVORE della xxxxxxxxxxxxxx

CONTRO sig. xxxxxxxxxxxxxx, gravante sui terreni del comune di Elmas, foglio 9, mappali 209, 446/a, 447/a, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 822, 824, 825, 827, 830, 832, 813, 811.

## **8) STATO DI POSSESSO E QUOTE DI PROPRIETA'**

Attualmente il compendio immobiliare risulta nella disponibilità del signor

xxxxxxxxxxxx, il quale vi svolge la propria attività imprenditoriale nel settore della zincatura.

Con ordinanza emessa in data 04.07.2007 dal Giudice dell'esecuzione, lo stesso sig. xxxxxxxxxxx è stato costituito custode del bene pignorato.

Dalla documentazione in atti e da quanto accertato gli immobili pignorati risultano per intero di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx.

I beni indicati nell'atto di pignoramento del 14.05.2007, per le ragioni esposte al paragrafo 4), non potranno essere venduti in unico lotto, in quanto come detto, sulle stesse aree è stato costruito uno stabilimento industriale, non compreso nel provvedimento di pignoramento della proprietà immobiliare.

Stante lo stato di fatto è chiaramente impossibile procedere alla vendita separata, in distinti lotti, dei terreni e dello stabilimento.

#### **9) VINCOLI**

Dalle informazioni assunte non risulta che sui beni oggetto del pignoramento gravino vincoli artistici, storici e di inalienabilità.

Parimenti non risulta l'esistenza, sugli stessi, di vincoli di natura condominiale e di diritti demaniali.

#### **10) CRITERI DI VALUTAZIONE**

Nella valutazione del compendio immobiliare di proprietà del sig. xxxxxxxxxxx, lo scrivente CTU ha proceduto alla stima commerciale dei soli terreni edificabili, oggetto del pignoramento, trascurando quindi il valore commerciale dello stabilimento realizzato, che da una stima di massima può assegnarsi un valore di €. 1.450.000,00.

Per pervenire a determinare il valore venale attuale dell'area si sono svolte approfondite indagini nel mercato locale, presso Enti ed operatori economici del settore, in relazione ad immobili consimili a quelli di cui trattasi e per i quali è

stato possibile accertare il valore in commercio.

### **11) VALUTAZIONE**

Dalle indagini esperite si è accertato che il CASIC, con atto del 27.06.2005, ha venduto all'Impresa xxxxx un'area edificabile, prossima a quella in esame, di mq. 8.075 per il prezzo di €. 339.150,00, e quindi per un valore unitario di €. 42,00/mq.

Lo stesso CASIC, interessato dallo scrivente, con nota in data 23.05.2008, ha dichiarato che l'attuale prezzo di vendita delle aree ricadenti nella zona industriale di Elmas, prossime a quelle oggetto del pignoramento, è pari a €. 47,00/mq.

Per quanto sopra il valore commerciale dei beni oggetto del dispositivo di pignoramento del 14.05.2007, ascende a:

mq. 3484,00 x €. 47,00/mq. = €. 163.750,00 in c.t.

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto, si ringrazia per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- 1 – Visura catastale per soggetto foglio 9 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 2 – Visura catastale foglio 9 part. 209 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 3 – Visura catastale foglio 9 part. 446 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 4 – Visura catastale foglio 9 part. 447 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 5 – Visura catastale foglio 9 part. 812 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 6 – Visura catastale foglio 9 part. 814 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 7 – Visura catastale foglio 9 part. 815 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 8 – Visura catastale foglio 9 part. 816 Comune di Cagliari – Sezione Elmas

- 9 – Visura catastale foglio 9 part. 817 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 10 – Visura catastale foglio 9 part. 818 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 11 – Visura catastale foglio 9 part. 819 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 12 – Visura catastale foglio 9 part. 820 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 13 – Visura catastale foglio 9 part. 822 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 14 – Visura catastale foglio 9 part. 824 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 15 – Visura catastale foglio 9 part. 825 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 16 – Visura catastale foglio 9 part. 827 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 17 – Visura catastale foglio 9 part. 830 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 18 – Visura catastale foglio 9 part. 832 Comune di Cagliari – Sezione Elmas
- 19 – Foglio osservazioni presentato all’Agenzia del Territorio il 20.06.2008
- 20 – Stralcio atto di vendita rogito Notaio Consiglia Anna Grilletti in data 29.08.1990, repertorio n. 8994, registrato a Cagliari il 17.09.1990 al n. 6975
- 21 – Frazionamento n. 1791 allegato all’atto di vendita
- 22 – Planimetria catastale foglio 9 del Comune di Elmas – scala 1:2000
- 23 – Planimetria sviluppo G foglio 9 del Comune di Elmas – scala 1:1000
- 24 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Elmas
- 25 – Stralcio Piano Urbanistico Comunale
- 26 – Documentazione fotografica (6 foto).

Cagliari, 22 luglio 2008

IL CONSULENTE

geom. xxxxxxxxxxxxxxxx

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Ruolo Esecuzioni n. 229/2007**

**DEBITORE**

**CREDITORE PIGNORANTE**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
INTEGRATIVA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: geom.**

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DEL 22.07.2008  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO ESECUTIVO 229/2007.**

### **1) PREMESSE**

Con nota in data 06.08.2007 lo scrivente ha depositato, presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari la perizia tecnico estimativa datata 22.07.2008, relativa alla esecuzione immobiliare in oggetto.

Successivamente a tale deposito lo studio legale xxxxxxxx, che rappresenta il Creditore pignorante, ha formulato osservazioni sul contenuto della relazione peritale, in merito alla mancata valutazione commerciale del capannone costruito sui terreni pignorati, invitando il CTU ad integrare la stessa relazione con detta stima.

In proposito il CTU ha precisato, con nota del 22.09.2008, che il dispositivo di pignoramento interessando immobili censiti nel catasto terreni, risulta anzitutto necessario, procedere all'accatastamento urbano dello stabilimento artigianale realizzato.

A tal fine bisogna predisporre un puntuale rilievo planimetrico dell'immobile, da riferire a punti fiduciari catastali noti, per il quale il CTU chiede l'autorizzazione per avvalersi della collaborazione di altro professionista.

### **2) VERBALE UDIENZA DEL 09 OTTOBRE 2008**

xxxxxxxxxxxxxx

- Il Giudice dell'esecuzione accorda al CTU un termine di gg. 60 per provvedere all'espletamento dell'incarico ed all'accatastamento dello stabilimento, e rinvia all'udienza del 05.03.2009.

Successivamente, lo stesso Giudice con ordinanza in data 01.12.2008 ha concesso, su richiesta del CTU, un ulteriore termine di gg. 40.

### **3) CREDITORE INTERVENUTO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **4) IMMOBILI CLASSIFICATI NEL CATASTO TERRENI**

Nella relazione peritale del 22.07.2008 (capo 3 - pagine 7, 8, 9) sono state evidenziate alcune imprecisioni nella voltura del frazionamento datato 12.10.1989 n. 1761, allegato all'atto di compravendita del 29.08.1990. Tali imprecisioni interessavano le particelle 811, 812, 813, 814 del foglio 9 del Comune di Elmas.

Pertanto lo scrivente, in data 20.06.2008, ha avanzato istanza all'Agenzia del Territorio di Cagliari, per la correzione degli atti catastali.

L'Agenzia del Territorio, accogliendo l'istanza, ha apportato le rettifiche richieste con provvedimento in data 09.10.2008, per cui le particelle 811, 812, 813 e 814 sono state distinte come segue:

- particella 1981 (ex 811) di mq. 8, seminativo classe 3°
- particella 1982 (ex 812) di mq. 96, seminativo classe 3°
- particella 1980 (ex 813) di mq. 138, seminativo classe 3°
- particella 1983 (ex 814) di mq. 120, seminativo classe 3°.

Complessivamente la superficie interessata dal pignoramento risulta di mq. 3.484.

#### **5) SOPRALUOGO**

Allo scopo di approntare gli elaborati necessari per l'accatastamento al NCEU dello stabilimento edificato sulle aree di cui trattasi, si è proceduto in data 04.11.2008 ad una ricognizione dei luoghi.

Con la consulenza e collaborazione topografica dell'ing. XXXXXXXXXXXXX e con l'ausilio della strumentazione a stazione integrata Pentax con distanziometro elettro ottico incorporato si è proceduto ad eseguire il rilievo planimetrico

dell'intera area, nonché al posizionamento del corpo di fabbrica all'interno del lotto.

Ultimate le operazioni di rilievo si sono elaborati i dati acquisiti al fine di predisporre gli elaborati da presentare all'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Al sopralluogo ha presenziato il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx , titolare della xxxxxxxxxxxxxxxxx

## **6) CLASSIFICAZIONE IMMOBILI NEL CATASTO URBANO**

Per espletare le operazioni di accatastamento dell'immobile è stato chiesto all'Agenzia del Territorio, in data 05.11.2008, l'estratto Wegis di mappa che, per gli impedimenti segnalati con l'istanza di proroga, è stato rilasciato solo in data 08.01.2009.

Di conseguenza il 13.01.2009 è stato possibile presentare all'Agenzia del Territorio il tipo mappale, per atto di aggiornamento.

Successivamente in data 15.01.2009 è stata trasmessa all'Agenzia la dichiarazione di fabbricato urbano (pratica Docfa) con la quale è stata completata la pratica di accatastamento del fabbricato al N.C.E.U. come da ricevuta di avvenuta dichiarazione in pari data.

Pertanto il fabbricato ora risulta distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Elmas al foglio 9 mappale 2405 categoria D/7, con rendita catastale di €. 16950,00.

## **7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ACCERTAMENTI URBANISTICI**

Come già detto nella relazione peritale del 22.07.2008 gli immobili oggetto del pignoramento consistono in terreni edificabili, siti nel Comune di Elmas, distinti nel NCT al foglio 9, mappali 819, 820, 822, 824, 827, 209, 825, 1981, 1982, 1980, 1983, 815, 816, 817, 818, 830, 832, 447, 446.

Il lotto risulta quindi costituito dall'accorpamento di 19 particelle catastali, tra loro limitrofe, della superficie complessiva di mq. 3.848.

Dagli accertamenti effettuati presso il Servizio tecnico comunale risulta che detto lotto possiede la seguente destinazione urbanistica nel P.U.C. vigente (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione peritale):

Zona D – sottozona D3 – all'interno del Piano Regolatore territoriale CASIC.

Il lotto è stato interessato nel corso degli anni dalle seguenti progettazioni:

a) Progetto per la costruzione di un capannone per carpenteria metallica, a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, approvato dalla Commissione Edilizia in data 27.09.1989. I relativi lavori sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 32 del 04.10.1990.

b) Progetto per l'accertamento di conformità ed ampliamento di uno stabile destinato ad attività artigianale a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, approvato dalla Commissione Edilizia in data 15.06.1999. I relativi lavori sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 24 del 11.04.2001.

c) Progetto di variante in corso d'opera per l'ampliamento di uno stabile destinato ad attività artigianale per la lavorazione dei metalli, a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, approvato dalla Commissione Edilizia in data 17.01.2002. I relativi lavori sono stati autorizzati con concessione edilizia n. 26 del 23.05.2002.

d) Infine risulta, agli atti del Settore tecnico comunale, una denuncia di inizio attività (DIA) presentata in data 19.06.2008, a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, relativa al rinforzo strutturale di sette pilastri del secondo piano.

Quindi si evince che il complesso artigianale è stato realizzato tra gli anni 1991 e 2003.

Dalle planimetrie di progetto e dalle relazioni allegate risulta che la consistenza del complesso immobiliare è la seguente:

- superficie del lotto: mq. 3.484,00

- superficie edificata:

piano terra	<u>mq. 1.200,00</u>
a Riportare	mq. 1.200,00
Riporto	mq. 1.200,00
piano primo	“ 600,00
piano intermedio	“ 176,00
piano secondo	<u>“ 87,00</u>
	mq. 2.063,00
scala esterna	<u>“ 17,55</u>
	mq. 2.080,55

I relativi parametri urbanistici riportati nella relazione tecnica sono:

- superficie edificabile max realizzabile: mq.  $3.484 \times 0,60 =$  mq. 2.090,40

- superficie coperta realizzata: mq. 1.217,55

- superficie coperta max realizzabile: mq.  $3.484 \times 0,35 =$  mq. 1.219,40

- superficie parcheggi necessari: mq.  $2.080,55/3,5 =$  mq. 594,50

- superficie parcheggi realizzati: mq. 630

- superficie terrazza a livello (2° piano): mq. 513,00

- superficie complessiva piazzali cementati compresi i parcheggi: mq. 2.266,45.

In sede di sopralluogo, sulla base degli elaborati di progetto, non sono state evidenziate sostanziali difformità dagli progetti approvati.

## **8) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI**

Sostanzialmente il complesso artigianale risulta formato da due capannoni affiancati e leggermente sfalsati, della superficie ciascuno di mq. 600.

Il primo, indicato nelle planimetrie come “capannone esistente” si sviluppa solo al piano terra, mentre il secondo, indicato come “nuovo capannone” si sviluppa su quattro livelli: piano terra, intermedio, primo e secondo piano.

Tra lo sfalsamento dei due capannoni è stata realizzata una scala a giorno di collegamento dei livelli del secondo capannone.

Il primo capannone (concessione edilizia n. 32 del 06.10.1990) come detto si sviluppa al piano terra ed in esso sono ubicati gli ambienti per la lavorazione della carpenteria metallica (pulitura, rifinitura, lavorazione e deposito materiali finiti) oltre agli uffici ed ai servizi. L'altezza dei locali risulta di m. 8,25.

La struttura portante del capannone è costituita da pilastri, travi e capriate in cemento armato prefabbricato. La copertura è del tipo in lastre ondulate di cemento amianto, mentre la tamponatura laterale è realizzata in pannelli di calcestruzzo prefabbricati coibentati.

La pavimentazione dei locali lavorazioni è del tipo industriale in battuto di calcestruzzo additivato, mentre quella dei locali uffici e servizi è in gres.

Gli infissi sono in alluminio verniciato con cristalli di sicurezza, ed i portoni, del tipo scorrevole, in acciaio verniciato.

L'impianto elettrico è del tipo per locali industriali, con linea di distribuzione in canalette a vista e discese sui punti di utilizzazione.

Il secondo capannone (licenza edilizia n. 24 del 11.04.2001 e n. 26 del 23.05.2003) si sviluppa su quattro livelli rispettivamente, piano terra (q. 0,00), piano intermedio (q. + 3,25), piano primo (q. + 6,46) e piano secondo (q. +9,95).

Al piano terra sono ubicati gli ambienti per il trattamento galvanico dei metalli oltre al laboratorio chimico, gli spogliatoi, i servizi igienici e l'ingresso per gli uffici.

Dallo stesso piano parte il montacarichi, contenuto entro apposita struttura in cemento armato, che serve anche i successivi livelli del capannone.

Il montacarichi è della ditta CEAM ed ha una portata di kg.1.600 o 21 persone.

Il piano primo è destinato a contenere tutte le apparecchiature e strumentazioni necessarie all'assemblaggio dei prodotti lavorati, nonché i locali degli spogliatoi e dei servizi igienici.

Tra i due piani è ricavato un piano intermedio destinato ad uffici, sala riunioni, reception e servizi, accessibile dal piano terra a mezzo scala elicoidale con struttura in cemento armato del diametro di m. 3,00.

Al piano secondo, oltre al terminale del montacarichi sono ricavati due locali deposito e le terrazze a livello.

L'altezza dei locali risulta di m. 6,00 al piano terra, di m. 2,78 al piano intermedio, di m. 3,10 al primo piano e di m. 2,79 al piano secondo.

Anche la struttura portante del secondo capannone è costituita da pilastri e travi in cemento armato prefabbricato e solai pure in cemento armato. Il solaio del primo piano è calcolato per un sovraccarico di kg. 900/mq.

La tamponatura laterale è realizzata con pannelli di calcestruzzo prefabbricati coibentati e la pavimentazione dei locali lavorazioni al piano terra in battuto di calcestruzzo additivato. I locali ufficio sono pavimentati in granito e gres ed intonacati con finitura rasante.

Gli infissi sono in alluminio verniciato e cristallo di sicurezza ed i portoni al piano terra, del tipo scorrevole, in acciaio verniciato.

L'impianto elettrico è simile a quello dell'altro capannone con linea di distribuzione in canalette a vista e discese sui punti di utilizzazione.

I prospetti esterni, come si rileva dalla documentazione fotografica allegata, sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture.

Da notizie assunte durante il sopralluogo risulta che non sia stato ancora ufficializzato il verbale di collaudo delle opere in cemento armato, ma che lo stesso sia in corso di redazione.

Il complesso immobiliare risulta allacciato alle reti idriche, fognarie e telefoniche del Consorzio industriale.

L'intera area dei piazzali, che comprende sia l'area di parcheggio che quella di transito e di manovra, è pavimentata con battuto di cemento additivato.

Il lotto risulta recintato, con muretto in blocchetti di cemento e pennellature in acciaio inox sul fronte strada, e con blocchetti e rete per i restanti lati.

Al complesso si accede attraverso due cancelli automatici in acciaio.

In sede di sopralluogo si è anche riscontrato che lo stato conservativo e di manutenzione dell'intero complesso risulta ottimo, in relazione anche al breve periodo cui lo stesso è stato utilizzato.

## **9) SUPERFICI COMMERCIALI**

Come già indicato nei precedenti paragrafi la superficie commerciale dell'intero complesso artigianale risulta la seguente:

- superficie edificata:

piano terra	mq.	1.200,00
piano primo	"	600,00
piano intermedio	"	176,00
piano secondo	"	<u>87,00</u>

	mq. 2.063,00
scala esterna	<u>“ 17,55</u>
	mq. 2.080,55
- superficie piazzali	
pavimentati (mq. 2266 x 0,05)	<u>“ 113,30</u>
	mq. 2.193,85

## **10) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

Per stabilire il corretto valore commerciale degli immobili artigianali od industriali i criteri di stima impongono di tenere presente che il capannone in genere, viene in origine realizzato in funzione delle specifiche esigenze dell'attività da esercitare.

Difficilmente, pertanto, lo stesso complesso sarà adatto all'attività di altri operatori senza effettuare opportuni interventi di ristrutturazione.

Pertanto, tenendo presente tale principio, si procederà nella valutazione operando con il metodo sintetico comparativo, e cioè per confronto con immobili consimili esistenti nella zona, di cui sia noto il prezzo di contrattazione.

Ciò premesso le indagini di mercato svolte dallo scrivente per capannoni artigianali ubicati nella zona industriale CASIC di Elmas hanno fornito i seguenti valori:

- a) capannone artigianale zona CASIC di mq. 1500 – prezzo € 1.770.000 pari a € 1.133/mq.
- b) ampio capannone zona CASIC mq. 400 + mq. 200 soppalco + mq. 240 uffici – prezzo € 1.000.000 pari a € 1.190/mq.
- c) capannone zona CASIC mq. 258 + mq. 100 uffici – prezzo € 480.000 pari a € 1.341/mq.

d) capannone zona industriale CASIC mq. 800 + mq. 500 uffici – prezzo €. 1.250.000 pari a €. 961/mq..

e) capannone viale Elmas mq. 704 – prezzo €. 850.000 pari a €. 1.207/mq.

f) capannone viale Elmas mq. 1.700 + terreno mq. 3.000 – prezzo €. 1.800.000 pari a €. 1.059/mq.

Il valore venale unitario di compravendita degli immobili consimili potrà quindi essere determinato eseguendo la media dei valori innanzi indicati, con esclusione del valore più alto (1.341) e più basso 961), e quindi:

$$(1.133 + 1.190 + 1.207 + 1.059) / 4 = \text{€}. 1.147/\text{mq}.$$

Detto valore unitario medio, compreso nella forbice 1.059/1.207, risulta non dissimile dai valori indicati per la stessa zona (€. 1.100/1.200), dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, relativamente al periodo 1° quadrimestre 2008.

Pertanto applicando il valore venale ricavato alle superfici commerciali precedentemente calcolate, si avrà una stima complessiva dell'immobile pari a:

- superficie edificata

$$\text{mq. } 2.193,85 \times \text{€}. 1.147/\text{mq.} = \text{€}. 2.516.350,00$$

- a dedurre

costo della ristrutturazione

$$\text{valutata in €}. 100/\text{mq.} \quad \underline{\text{€}. - 219.385,00}$$

$$\text{TOTALE in c. t} \quad \text{€}. 2.300.000,00$$

Ritenendo quindi di aver adeguatamente integrato gli aspetti tecnici e economici della relazione peritale del 22.07.2008, si ringrazia per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sono allegati alla presente:

- 1 – Visure catastali N.C.T. di Elmas (n. 5)
- 2 – Visure catastali N.C.E.U. di Elmas (n. 1)
- 3 – Planimetria di mappa (n. 6 )
- 4 – Planimetria di progetto del complesso (n. 2)
- 5 – Documentazione fotografica (n. 15)

Cagliari, 15 gennaio 2009

IL CONSULENTE

geom. xxxxxxxxxxxx