

TRIBUNALE DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 262/10

promosso dal Banco di Sardegna S.p.a

Contro

a cui è stato riunito il PROCEDIMENTO N° 642/10

promosso da UGF Banca S.p.a

Contro



VOLUME 1/2

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Andrea Ibba



Studio Tecnico Professionale: Via Giulio Cesare 33 - 09028 Sestu (CA)

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n.2685

P.IVA 02989440926 - C.F. BBI NDR 69B01B354Z

Telefono - Fax: 070 - 261900 - Cell. 329 - 0582900

e-mail: aibba.adsl@tiscali.it - legal mail: andrea.ibba@geopec.it



Tribunale di Cagliari - Ufficio esecuzioni

Esecuzioni n. 262/10 - 642/10 -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 262/10

promosso dal Banco di Sardegna S.p.a

Contro

a cui è stato riunito il PROCEDIMENTO N° 642/10

promosso da UGF Banca S.p.a

Contro

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Andrea Ibba

.....

Il sottoscritto *Geom. Andrea Ibba*, nato a Cagliari il 01.02.1969 con studio professionale in Sestu (CA) - Via Giulio Cesare 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n.2685, nell'udienza del 09/12/2010 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Donatella Aru* Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 262/10 promossa dal *Banco di Sardegna S.p.a.* contro la ditta *ASTE GIUDIZIARIE.it*, riunitasi alla procedura esecutiva n. 642/10, promossa da *UGF Banca S.p.a.* contro la ditta *ASTE GIUDIZIARIE.it*. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, il sottoscritto prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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, 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 i 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.

Immobili pignorati

Complesso edilizio costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- A. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Elmas, via Sernagiotto n.9 al p.1S/T: catasto urbano F.12 Mapp.821/3
- B. Edificio ad uso di cabina elettrica sito in Elmas, in via Sernagiotto n.9 al p.T: catasto urbano F.12 Mapp.821/4
- C. Appartamento sito in Elmas, in via Sernagiotto n.9 al p.1: catasto urbano F.12 Mapp.821/5
- D. Bene Comune non Censibile ai sub. 3 - 5 (porzione piazzale esterno) catasto urbano F.12 Mapp.821/6

Individuati al catasto terreni - Elmas - foglio 12 - particelle 557 - 559 - 562 - 573 - 577

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, si è presa visione degli atti di pignoramento e dei documenti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, per poter effettuare poi tutti gli accertamenti necessari sugli immobili oggetto del procedimento.

Esaminati i documenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito agli immobili pignorati.

Dalla banca dati catastale sono state estrapolate le visure aggiornate e le copie delle planimetrie catastali, utili per una corretta identificazione degli immobili stessi.

In data 23/02/2011 è stata presentata la domanda all'ufficio del Registro di Cagliari per acquisire l'elenco delle registrazioni di eventuali contratti di locazione dell'immobile immobili; a tutt'oggi, malgrado i ripetuti solleciti, non è pervenuta risposta alcuna (vedi in allegato la richiesta All_A).

Presso gli uffici della Polizia Municipale del Comune di Elmas sono state fatte le indagini per verificare se risultano o meno registrate comunicazioni di cessione relative al fabbricato oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; detta verifica ha avuto esito negativo.

In data 16/03/2011 si è potuto procedere all'accesso, completato per il rilievo del caso in data 19/03/2011.

Alla presenza del Sig. (socio della snc convenuta) ed dell'Ing. Arturo Portas (dichiaratosi CTP della parte convenuta), eseguiva tutti i necessari accertamenti e rilievi presso l'immobile oggetto di pignoramento, concludendo in data 19/03/2011 le operazioni peritali (vedi l'allegato verbale All_B).

È stato quindi possibile eseguire un rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e si è proceduto a effettuare tutti gli altri accertamenti ed i riscontri tendenti ad acquisire gli elementi conoscitivi sui beni.

In merito alla liceità edilizia - urbanistica di quanto edificato, in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un sostanzioso incremento volumetrico nell'edificio in oggetto, rispetto alle volumetrie assentite e determinate tramite l'acquisizione e la consultazione degli atti depositati presso l'ufficio tecnico municipale.

Al fine di poter verificare la fattibilità di una differita regolarizzazione della volumetria eccedente e definire gli eventuali oneri derivanti, il sottoscritto ha effettuato ulteriori indagini ed accertamenti presso l'ufficio tecnico.

Tutto ciò premesso

il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

Risposta al quesito n.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'art. 30 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Verifica completezza documentazione di cui all'art.567 – 2° comma c.p.c.

Una volta verificato che gli immobili pignorati fossero ancora di proprietà dell'esecutato, è stata accertata la completezza della documentazione allegata agli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari. A tal riguardo è stata appurata l'esistenza, tra i documenti depositati, dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili oggetto del procedimento ed effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, contenuti nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Enrico Ricetto in data 25/09/2010.

In merito alla descrizione degli immobili di cui all'allegato "B" contenuta nella relazione notarile di cui sopra, si segnala, per maggior chiarezza, che l'unità immobiliare definita al fg. 12 mapp.821 sub 4 non è un opificio industriale ma specificatamente è una cabina elettrica a servizio dello stabilimento (comunque entrambi classificati con la categoria catastale D1).

Lo scrivente perito ha eseguito le necessarie ispezioni presso la banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, acquisendo l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro sull'immobile pignorato e risultante ancora di proprietà degli esecutati (All_C).

Per una corretta identificazione dei beni, sono stati altresì acquisiti l'elaborato planimetrico dell'edificio (All_D) e le planimetrie del n.c.e.u. relative alle unità immobiliari in oggetto (All_E), oltre alle visure catastali della stesse (All_F) ed un estratto di mappa del catasto terreni (All_G).

Provenienza ed iscrizioni - trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Sulla base degli atti acquisiti presso la banca dati della Conservatoria dei RR.II e della certificazione notarile del Notaio Enrico Ricetto in data 25/09/2010, depositati come allegati al procedimento di esecuzione immobiliare, si è potuto predisporre l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni, qui di seguito riportato:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Rogito Dottor Ugo Pasolini in data 08/07/1980 Rep.42291/30846 - Cessione volontaria a seguito di espropriazione per pubblica utilità

favore: Consorzio per la l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

contro:

- in Elmas: F.12 Mapp.63 Mq.2890 - Trascritta a Cagliari il 16/07/1980 Cas.13912 Art.11577

2) Decreto emesso dal Presidente Giunta Regione Sardegna in data 27/12/1982 n.5/188 - Esproprio

favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

contro:

contro:

contro:

contro:

- in Elmas: F.12 Mapp.199 Mq.2925 - Trascritto a Cagliari il 19/02/1983 Cas.4022 Art.3388

3) Rogito Dottor Ugo Pasolini in data 26/09/1986 Rep.61002/37598 - Cessione volontaria a seguito di espropriazione per pubblica utilità

favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

contro:

contro:

contro:

contro:

- in Elmas: F.12 Mapp.230/a Mq.1280 - Trascritta a Cagliari il 02/10/1986 Cas.18695 Art.13877

4) Decreto emesso dal Presidente Giunta Regione Sardegna in data 17/03/1986 n.5/18 - Esproprio

favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

contro:

contro:

- in Elmas: F.12 Mapp.228/a Mq.2810 - Trascritto a Cagliari il 09/12/1986 Cas.23723 Art.17410

5) Rogito Dottor Felice Contu in data 25/05/1988 Racc.30500 - Permuta

favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

contro:

contro:

- in Elmas: F.12 Mapp.229/a Mq.638 - Trascritta a Cagliari il 03/06/1988 Cas.13670 Art. 9429

6) Rogito Dottor Felice Contu in data 07/06/1994 Rep.323435 - Compravendita

favore:

contro:

- in Elmas:

al n.c.e.u.

al N.C.T.

F.12 Mapp.821/3 p.1S/T

F.12 Mapp.557 Mq. 110

F.12 Mapp.821/4 p.T

F.12 Mapp.559 Mq. 539

F.12 Mapp.821/5 p.1

F.12 Mapp.562 Mq.1285

F.12 Mapp.573 Mq. 891

F.12 Mapp.577 Mq. 192

Trascritta a Cagliari il 04/07/1994 Cas.13905 Art. 9193

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto Pubblico Rogito Dottor Vittorio Giua Marassi il 21/06/2007 Rep.129272/30259

Ipoteca di Euro 600.000,00 in favore del Banco di Sardegna Spa contro
, a garanzia del mutuo di Euro 300.000,00 estinguibile in anni 10.

- in Cagliari:

Sez.E F.12 Mapp.821/3 p.1S/T

F.12 Mapp.821/4 p.T

F.12 Mapp.821/5 p.1

Iscritta a Cagliari il 22/06/2007 Cas.25449 Art.4765

N.B. Presentazione n.202/1.

Il Banco di Sardegna Spa ha riconosciuto e dato atto che l'ipoteca iscritta a suo favore in dipendenza del presente titolo avrà pari grado a quella iscritta a favore della S.F.I.R.S. Spa, in dipendenza dell'atto a Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 21/06/2007 rep.129273/30260.

2) Atto Pubblico Rogito Dottor Vittorio Giua Marassi il 21/06/2007 Rep.129273/30260

Ipoteca di Euro 400.000,00 in favore della Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna S.F.I.R.S. Spa,
a garanzia del mutuo di Euro 200.000,00 estinguibile in anni 10.

- in Cagliari:

Sez.E F.12 Mapp.821/3 p.1S/T

F.12 Mapp.821/4 p.T

F.12 Mapp.821/5 p.1

Iscritta a Cagliari il 22/06/2007 Cas.25449 Art.4766

N.B. Presentazione n.202/2.

La S.F.I.R.S. SpA ha riconosciuto e dato atto che l'ipoteca iscritta a suo favore in dipendenza del presente titolo avrà pari grado a quella iscritta a favore del Banco di Sardegna SpA, in dipendenza dell'atto a Rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 21/06/2007 rep.129272/30259.

3) Rogito Dottor Vittorio Giua Marassi in data 21/06/2007 Rep.129273

Costituzione di Vincolo

favore: Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna-S.F.I.R.S. S.p.A. contro:

- in Elmas

F.12 Mapp.821/3 p.1S/t

F.12 Mapp.821/4 p.t

F.12 Mapp.821/5 p.1

Trascritto a Cagliari il 22/06/2007 Cas.25450 Art. 16502

4) Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente Tribunale di Cagliari il 22/12/2009 Rep.5344

Ipoteca Giudiziale di Euro 260.000,00 a garanzia del credito di Euro 250.565,40

favore: Banco di Sardegna - S.p.A. (Cagliari - 01564560900)

contro:

- in Elmas:

al n.c.e.u. F.12 Mapp.821/3 p.1S/T

F.12 Mapp.821/4 p.T

F.12 Mapp.821/5 p.1

al N.C.T. F.12 Mapp.557 Mq. 110

F.12 Mapp.559 Mq. 539

F.12 Mapp.562 Mq.1285

F.12 Mapp.573 Mq. 891

F.12 Mapp.577 Mq. 192

Iscritta a Cagliari il 24/12/2009 Cas.42031 Art. 8016

5) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 10/04/2010 Rep.806

Verbale di pignoramento immobili

favore: Banco di Sardegna - S.p.A. (Cagliari - 01564560900)

contro:

- in Elmas:

n.c.e.u.

F.12 Mapp.821/3 p.1S/T

F.12 Mapp.821/4 p.T

F.12 Mapp.821/5 p.1

N.C.T.

F.12 Mapp.557 Mq. 110

F.12 Mapp.559 Mq. 539

F.12 Mapp.562 Mq.1285

F.12 Mapp.573 Mq. 891

F.12 Mapp.577 Mq. 192

Trascritto a Cagliari il 23/04/2010 Cas.13896 Art. 8956



6) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 30/09/2010 Rep. 3927/2010

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

favore: UGF Banca spa (Bologna - 03719580379)

contro:

in Elmas:

al catasto urbano: F.12 Mapp.821/1 (poi divenuto F.12 Mapp.821/3 p.1S/T - F.12 Mapp.821/4 p.T - F.12 Mapp.821/5 p.1 - F.12 Mapp.821/6 (b.c.n.c.))

al catasto terreni: F.12 Mapp.557 - F.12 Mapp.559 - F.12 Mapp.562 - F.12 Mapp.573 - F.12 Mapp.577

Trascritto a Cagliari il 04/11/2010 Registro Particolare 23247 Registro Generale 36692

7) Equitalia Sardegna spa, agente riscossione Cagliari repertorio 2010/607 del 04/11/2010

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - art. 77 dpr 29.09.73 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del d.lgs 26.2.99 n. 46)

favore: Equitalia Sardegna s.p.a (Sassari - 01667270928)

contro:

in Elmas:

catasto urbano: F.12 Mapp.821/3 - F.12 Mapp.821/4 - F.12 Mapp.821/5

Iscritto a Cagliari il 12/11/2010 - cas.37729 art.9720

8) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 30/11/2010 repertorio 4836 del 16/11/2010

Rettifica al titolo trascritto a Cagliari il 04/11/2010 cas.36692 art.23247 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili per mancato inserimento dell'unità immobiliare fg.12 mapp.821 sub.2

favore: UGF Banca spa (Bologna - 03719580379)

contro:

in Elmas:

al catasto urbano: F.12 Mapp.821/1 (poi divenuto F.12 Mapp.821/3 p.1S/T - F.12 Mapp.821/4 p.T - F.12 Mapp.821/5 p.1 - F.12 Mapp.821/6 (b.c.n.c.))

F.12 Mapp.821/2

al catasto terreni: F.12 Mapp.557 - F.12 Mapp.559 - F.12 Mapp.562 - F.12 Mapp.573 - F.12 Mapp.577

Trascritto a Cagliari il 30/11/2010 cas.39539 art.25130

9) Tribunale di Cagliari in data 03/05/2011 rep.4329/2011

Domanda giudiziale per inefficacia atti -

causa accertamento dell'inefficacia della vendita dell'area indicata distinta in catasto terreni di Elmas al foglio 12 mappale 562, effettuata dal C.a.s.i.c. (Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari) in favore della società

con atto a rogito notaio Felice Contu in data 7 giugno 1994, repertorio n. 323435 - vol. 39416, perché travolta all'annullamento giurisdizionale, con efficacia "ex



tunc", del decreto di espropriazione da cui traeva il proprio titolo di proprietà la parte alienante.
favore:



Contro:



in Elmas: catasto terreni fg.12 mapp.562 di mq 1285 (ex mapp.228)
Trascritto a Cagliari il 24/10/2011 – cas.31322 art. 22289

Risposta al quesito n.2

o *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);*

Individuazione

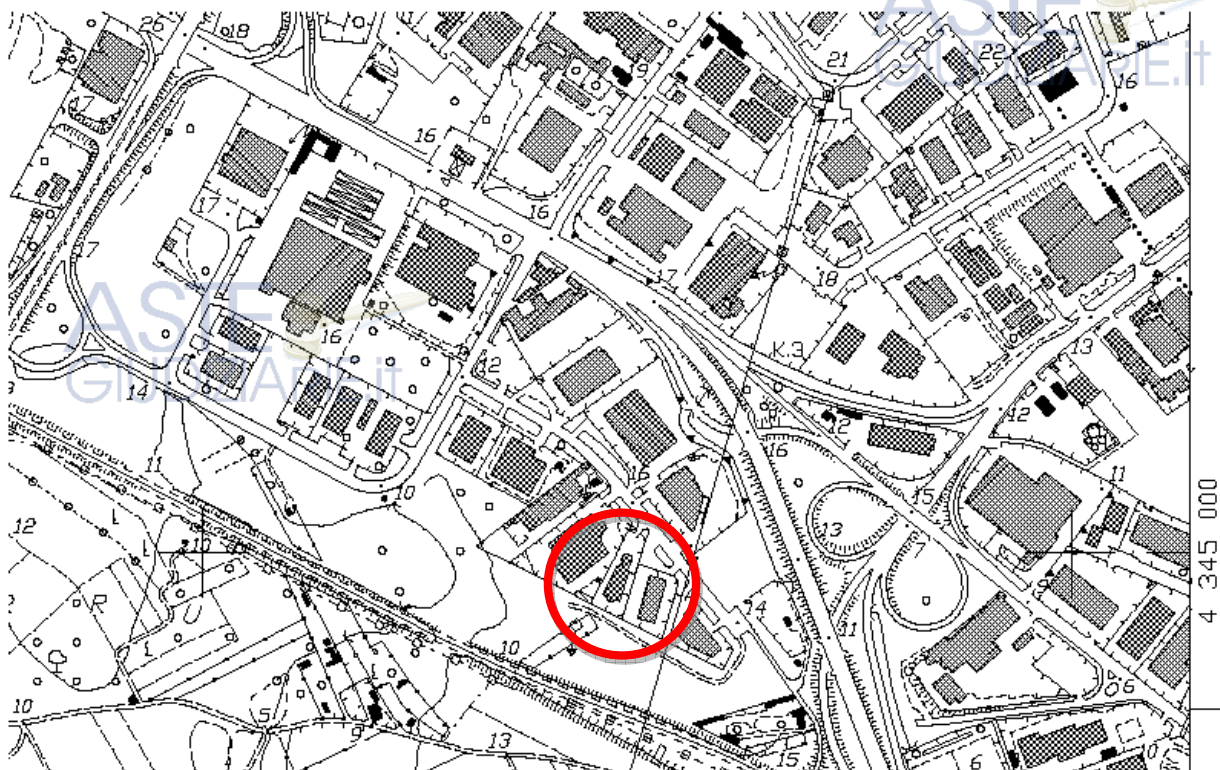
L'edificio oggetto di pignoramento (costituito dalle tre unità immobiliari già citate) è situato nell'edificio industriale – commerciale del Casic, nelle aree ricomprese del Comune di Elmas presso la Via Sernagiotto al civico 9; il corpo di fabbrica è disposto isolato sul lotto di pertinenza, che confina con proprietà Ditta , proprietà e la via Sernagiotto per un lato. Il fabbricato è distinto nella sua completezza al catasto urbano al foglio 12 mappale 821 sub.3-4-5-6



Foto satellitare



Tribunale di Cagliari – Ufficio esecuzioni
Esecuzioni n. 262/10 – 642/10 -



Stralcio Cartografia Tecnica Regionale (fuori scala)

Origini - caratteristiche strutturali - tipologia costruttiva - componenti edilizie:

L'edificio risale, in prima edificazione, all'anno 1998.

Nello specifico si tratta di uno stabilimento per la produzione di torrone, realizzato in un lotto di forma trapezoidale di superficie complessiva pari a 3017 mq.

Le caratteristiche strutturali sono rappresentate da un edificio di tipo intelaiato in cemento armato, realizzato prevalentemente in opera e presumibilmente con l'uso di strutture prefabbricate limitatamente ai solai di maggior luce (solai con pannelli a trince).

Le chiusure verticali di tutti i piani (compreso il piano entrotterra) sono state realizzate con elementi laterizi; al piano interrato è presente un cavedio di areazione per l'isolamento del volume interrato, realizzato con spiccati di contenimento terra in cemento armato.

La composizione architettonica dell'edificio (sviluppo entro e fuori terra, altezze interne, ampiezza ed illuminamento locali ecc..), è fortemente caratterizzata dalle specifiche funzioni cui sono destinati i vari settori e moduli costruttivi, a seconda che siano di servizio (uffici - amministrazione), produttivi o di stoccaggio, piuttosto che residenziali (appartamento custode).

L'edificio e' costituito da un corpo di fabbrica definito secondo tre funzioni principali:

- 1) il complesso uffici - servizi del personale (sub.3 parte);
- 2) lo stabilimento con i magazzini per lo stoccaggio delle materie prime e del prodotto finito (sub.3 parte);
- 3) l'abitazione del custode (sub.5).

In prossimità dell'accesso del lotto vi è un edificio adibito alla funzione di cabina elettrica a servizio dello stabilimento (sub.4).

La porzione di edificio prospiciente l'accesso al lotto ospita al piano terra la sala esposizione, gli uffici amministrativi e direzionali, oltre agli spogliatoi del personale distinti per sesso; al piano primo, cui si accede da due accessi indipendenti laterali a mezzo di scale esterne, vi è l'appartamento del custode (occupato attualmente dal nucleo familiare di uno dei soci della parte eseguita).

La parte produttiva e di stoccaggio, costituente la parte restante e prevalente dell'edificio, si articola su due livelli distribuiti al piano interrato e piano terra, con alcune zone dotate di doppia altezza.

Completano i locali destinati ai servizi tecnologici ubicati al piano terra (centrale gruppo elettrogeno e centrale produzione del vapore) ed al piano interrato (sale autoclavi e riserve idriche, stazione di pompaggio acque bianche e nere, gruppo di pompaggio antincendio, sala macchine montacarichi).

La movimentazione verticale tra il piano interrato ed il piano terra è garantita da scale e un ascensore/montacarichi; al piano interrato l'accesso tecnico-manutentivo è assicurato da una rampa carrabile ricavata sotto il prospetto posteriore dell'edificio.

Il lotto esterno è sistemato ed adibito in parte a parcheggi, le restanti parti con zone a verde e viabilità.

Di seguito si riportano i principali elementi dimensionali.

superficie lotto	mq	3017.00
superficie coperta	mq	888.34
superficie lorda	mq	1675.10
superficie lorda corpo civile (uffici - servizi operai - appart. custode)	mq	302.31
volume fuori terra	mc	4143.42
volume entro terra	mc	2632.48
superficie parcheggi	mq	479.50
superficie viabilità	mq	1200.01
superficie verde	mq	449.15

Si specifica che parte dell'appartamento del custode, come meglio si dettaglierà in seguito, è stato realizzato in difformità dal progetto approvato, essendo stato costruito già dall'origine con una volumetria superiore a al limite progettuale prescritto.

SCHEDA SUPERFICI (al netto delle murature)

<i>destinazione d'uso</i>	<i>riferimento grafico</i>	<i>mq</i>
PIANO INTERRATO		
Locali lavorazioni	1-4	377,94
Depositi – celle frigo	6-10	94,83
Servizi tecnologici	7-9-14	16,99
Disimpegni	3-8-13	124,73
Servizi igienici	11-12	7,50
Cavedio aerato - rampa	2	250,86
Totale		872,85
<i>destinazione d'uso</i>	<i>riferimento grafico</i>	<i>mq</i>
PIANO TERRA		
Esposizione - amministrazione	16-17-26	106.96
Depositi – celle frigo	34-35-36-37-41-42-44	204.20
Locali lavorazioni	39-45	245.90
Servizi tecnologici	33-40-43	36.22
Disimpegni	23-24-25-32-38 dal 18 al 22 - dal 27	79.46
Servizi igienici	al 31	36.52
Totale		709.26
<i>destinazione d'uso</i>	<i>riferimento grafico</i>	<i>mq</i>
PIANO PRIMO (presenza di opere in difformità rispetto al progetto)		
Multiuso (ex refettorio personale)	46	36.79
Soggiorno (ex terrazza praticabile)	54	39.62
Servizio igienico (ex wc-antibagno-wc)	47-48-49	6.00
Disimpegno	50	5.76
Camera (ex stanza servizio operai)	51	10.00
Bagno	52	4.10
Camera	53	14.08

Camera	57	14.08
Cucina (ex soggiorno – cottura)	55	20.96
Disimpegno	56	6.44
Terrazzina		21.40
Scale		17.78
		Totale 197.01

In merito all'unità residenziale ad uso appartamento custode, si segnala la presenza di un locale dislocato nel sottotetto ad uso sgombero, avente altezze variabili da m 0.60 a m 0.80, delle dimensioni di 7.50 x 4.22, pari a mq 31.65, non evidente negli elaborati assentiti.

Si evidenzia inoltre, un cambio di destinazione d'uso locale 14, destinato a locale autoclave, che viene utilizzato come refettorio operai.

Rifiniture interne ed esterne – dotazioni impiantistiche:

Sia la struttura che le rifiniture non sono rappresentate dalla tipica edilizia di tipo prefabbricata, sovente in uso per edifici industriali o artigianali.

La struttura, prevalentemente realizzata in opera, contempla rifiniture generali di tipo tradizionale e di buon livello, tipiche di manufatti edilizi residenziali o commerciali di un certo pregio.

Le rifiniture esterne delle chiusure verticali sono costituite da intonaci e tinteggiature, la chiusura di copertura del piano terra è stata realizzata con un lastrico solare calpestabile, coibentato, impermeabilizzato e rivestito da quadrotti per esterni in graniglia cementata. La chiusura di copertura del piano primo, realizzata con solai laterocementizi, è stata in parte eseguita con lastrico solare non calpestabile e copertura curva (volta a botte ribassata), anch'esse impermeabilizzate e coibentate.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni interne sono gres/ceramiche per la zona uffici-amministrative, servizi igienici e l'appartamento oltre ad alcune minime porzioni della zone produttive e dei disimpegni, prevalentemente in materiale sintetico di tipo industriale per il resto dell'edificio.

I rivestimenti delle pareti dei locali di servizio sono realizzati in ceramica, così come i battiscopa.

Le sistemazioni esterne sono realizzate in battuto di cemento, sia la pavimentazione carrabile degli spazi di manovra, sia gli stalli che i marciapiedi.

Le recinzioni sono di acciaio zincato sul fronte strada, in muratura di blocchetti in calcestruzzo non intonacata per due lati del lotto, in rete con maglie metalliche e paletti infissi nel terreno per il retrostante confine.

Gli infissi sono, nella loro totalità, in alluminio laccato bianco.

In merito all'apparato impiantistico, riferendosi agli impianti strettamente connessi all'uso generico dello stabile ed escludendo gli impianti associati alla produzione artigianale specifica, si individuano le seguenti tipologie:

1. impianto elettrico e di illuminazione, tv e telefonico uffici – amministrazione e appartamento custode, oltre all'impianto elettrico ed illuminazione locali linee di produzione;

2. impianto illuminazione esterna e comando cancello carrabile;
3. impianto di climatizzazione, realizzato con sistema a canalizzazione ed integrato con sistema a split;
4. impianti per la movimentazione verticale – montacarichi e sala macchine;
5. impianto idrico sanitario;
6. impianto fognario acque bianche e nere e relativa stazione di pompaggio;
7. impianto autoclave e riserve idriche;
8. impianto antincendio con gruppo di pressurizzazione;
9. cabina elettrica enel.

Stato di degrado:

L'edificio in esame è relativamente recente, poiché è esistente dal 1998. In generale esso si presenta ben tenuto e manutenzionato.

Gli interventi necessari o di imminente necessità sono perlopiù rappresentati dalla manutenzione delle facciate esterne, che presentano, diffuse su tutte le facciate, fessurazioni e lesioni in prossimità degli attacchi delle tamponature agli elementi strutturali in cemento armato, dove sono altresì presenti tracce di ingresso dell'acqua piovana che preludono danni futuri.

In tali ambiti saranno quindi necessari interventi di ripristino del supporto costituito da intonaco e tinteggiatura.

La parete restante dei manufatti esterni si presenta in buone condizioni manutentive (marciapiedi, viabilità aree esterne, recinzioni, ecc.).

Vi è qualche infiltrazione di acqua piovana dalla copertura in corrispondenza dell'ingresso delle linee degli impianti dislocati sul lastrico solare, che alla data del sopralluogo era in corso di eliminazione.

Internamente lo stato manutentivo si presenta più che buono, essendo tutti gli ambienti (soprattutto per prescrizioni igienico sanitarie legate alle tipologie del prodotto lavorato) perfettamente ben tenuti, puliti ed esenti da problematiche di natura manutentiva.

La dotazione impiantistica summenzionata e gli infissi sono anch'essi idoneamente manutenzionati ed efficienti.

Caratteristiche della zona:

La zona dove è ubicato lo stabile in oggetto è rappresentata dall'edificato industriale – commerciale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari (CASIC), nelle aree ricomprese del Comune di Elmas, costituite da aree alle periferie cittadine ad univoca destinazione artigianale - commerciale o industriale.

La destinazione urbanistica (Zona omogenea D1 nel PUC adottato – ex D3) ed il contesto preminente è costituito da edifici sviluppati in due o tre piani fuori terra, oppure da capannoni ad un solo piano fuori terra, di composizione architettonica buona, di costruzione relativamente recente o contemporanea all'edificio in oggetto, in stato manutentivo medio - buono.

Le urbanizzazioni sono complete, il traffico non è intenso, la dotazione dei parcheggi interni ai lotti e presso la pubblica via è perfettamente idonea alle esigenze di zona.

I servizi di interesse pubblico sono prevalentemente ubicati nei centri cittadini più vicini (Cagliari, Elmas o Sestu), i collegamenti aerei e marittimi ottimi, in quanto l'immobile è a breve distanza dall'aeroporto di Elmas e facilmente collegabile con il porto marittimo di Cagliari o il Porto Canale.

Risposta al quesito n.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;*

Esaminando gli atti di pignoramento immobiliare relativi ai due procedimenti riuniti si è potuto constatare quanto segue:

- *procedimento di esecuzione immobiliare n.262/10 promosso dal Banco di Sardegna s.p.a.:*
i fabbricati vengono correttamente individuati nella loro toponomastica e nei dati catastali, sia al catasto urbano che al catasto terreni, salvo l'omissione del subalterno 6 (catasto urbano - bene comune non censibile ai sub.3-5) costituito da una porzione del piazzale esterno; non si fa menzione del piano o dei confinanti;
- *procedimento di esecuzione immobiliare n.642/10 promosso da UGF Banca s.p.a*
nell'atto di pignoramento datato 21/09/2010 i fabbricati vengono correttamente individuati nella loro toponomastica, ma non vengono correttamente individuati nei dati catastali, in quanto: i sub. 3-4 provengono dalla Den. N.35677/2006 per ampliamento, frazionamento e fusione dei preesistenti sub.1-2 e sono correttamente e rispettivamente ubicati, al piano interrato - terra il sub.3, al piano terra in sub.4; di fatto pur non corrispondendo a quelli attuali, i dati riportati hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; in merito al sub.5, vi è la descrizione ed i dati di visura, ma non si riportano i riferimenti censuari (fg. mapp. e sub.); in tal caso i dati indicati in pignoramento sono incompleti ma consentono l'individuazione del bene; tale lacuna è stata colmata con il successivo atto di pignoramento, datato 10/11/2010, ove si rettifica con l'inserimento dei dati censuari corretti; in ambo gli atti non si fa menzione del subalterno 6 (catasto urbano - bene comune non censibile ai sub.3-5) costituito da una porzione del piazzale esterno e dei dati inerenti il catasto terreni, si menzionano invece i vecchi riferimenti di piano e non si menzionano i confinanti.

Relativamente alla relazione notarile, come già precedentemente definito, nella descrizione degli immobili di cui all'allegato "B" contenuta nella stessa, si segnala, per maggior chiarezza, che l'unità immobiliare definita

al fg. 12 mapp.821 sub 4 non è un opificio industriale ma specificatamente è una cabina elettrica a servizio dello stabilimento (comunque entrambi classificati con la categoria catastale D1). Anche in questo caso non si fa menzione del subalterno 6 (catasto urbano - bene comune non censibile ai sub.3-5) costituito da una porzione del piazzale esterno.

Risposta al quesito n.4

- o 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;

Durante il sopralluogo di accesso nell'immobile pignorato, rispetto a quanto assentito e presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, è stata riscontrata la presenza di un ampliamento volumetrico al piano primo, con successiva fusione di due unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso parziale dei locali refettorio e servizio operai, che sono stati trasformati in locali annessi alla residenza dell'appartamento del custode.

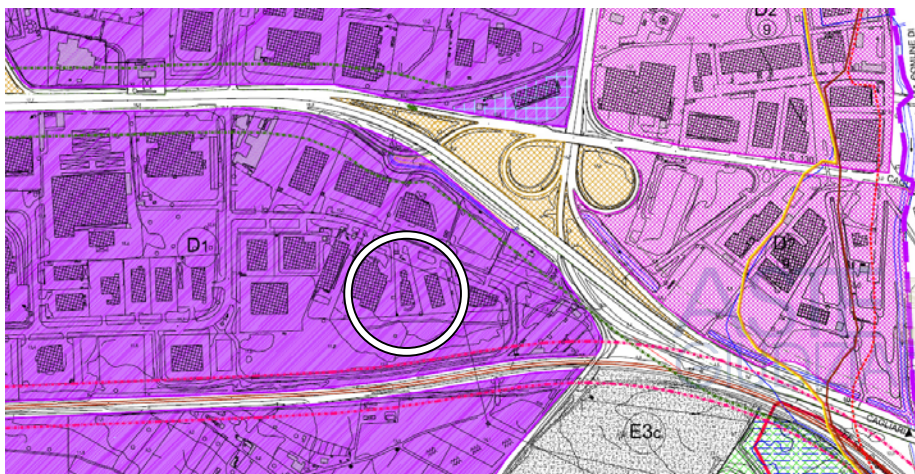
Pur non essendo stati assentiti, l'accatastamento è stato correttamente eseguito (ossia già aggiornato in relazione alle modifiche suddette). In virtù di quanto suddetto, non è necessario apportare ulteriori aggiornanti catastali poiché l'immobile è rappresentato correttamente.

Risposta al quesito n.5

- o indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade nella zona urbanista omogenea D1 prevista dal vigente PUC (adottato) che cita:
ZONA D1 (EX ZONA D3) Tale sottozona ricomprende le attività industriali, artigianali e commerciali all'interno del Piano C.A.C.I.P. "Agglomerato di Elmas". Per essa valgono le norme del vigente Piano Regolatore Territoriale predisposto dallo stesso C.A.C.I.P., che si intendono integralmente recepite dal PUC.

Al riguardo si allega uno stralcio della zonizzazione urbanistica.



Stralcio PUC - Zona omogenea D1

Risposta al quesito n.6

o 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.

I titoli abilitativi urbanistici ed edilizi riferentesi all'immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Edificazione: (All_H)	Concessione Edilizia rilasciata alla Soc in data 11/06/1993 n.6/93.
Variante in corso d'opera: (All_I)	Concessione Edilizia di variante in corso d'opera rilasciata alla Soc in data 16/06/1997 n.6161.
Agibilità: (All_L)	Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco in data 26/03/1998 n.1/98.

Si riportano per completezza, anche ulteriori atti amministrativi:

.. Certificato di Collaudo Statico redatto in data 06/08/1997 (All_M);

.. Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato in data 10/02/1998 (All_N);

Durante il sopralluogo è stato fatto il rilievo metrico dello stabile e verificata la corrispondenza dello stato attuale con il progetto di variante approvato.

Come già evidenziato, rispetto a quanto assentito e presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, si è riscontrata la presenza di un ampliamento volumetrico al piano primo, con successiva fusione di due unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso parziale dei locali refettorio e servizio operai, oggetto di trasformazione con l'annessione alla residenza dell'appartamento del custode.

Detto ampliamento, è costituito dalla chiusura volumetrica di una terrazza praticabile ubicata al piano primo, prospiciente l'accesso all'appartamento del custode (oggi destinato ad alloggio del nucleo familiare dell'esecutato), con successiva fusione tra il suddetto appartamento e gli attigui locali di refettorio e servizio operai; il tutto con la creazione di una nuova unità residenziale dotata di doppio accesso, con conseguente cambio di destinazione d'uso della porzione destinata a servizi operai, divenuta annessa alla residenza.

La terrazza di cui sopra, assente nel progetto di prima concessione, è stata proposta ed approvata in sede di redazione di variante in corso d'opera, in quanto (come rappresentato nella relazione tecnica della variante All_1), essa è un residuo dello stralcio volumetrico operato al fine di ottemperare ad una dimensione massima realizzabile del locale alloggio custode, prescrizione presente tra le direttive della L.R. 28/85 inerente il finanziamento per la costruzione dell'opera.

Il progetto di variante in corso d'opera approvato prevedeva la realizzazione delle murature perimetrali di

tamponatura della suddetta terrazza (presumibilmente per dare continuità al prospetto) e le relative bucatore; le opere non assentite sono state quindi la realizzazione della copertura (visibile per la colorazione differente – vedi relazione forografica All_2) per mq 36.61, l'installazione degli infissi nelle bucatore, l'apertura di una porta di comunicazione tra la terrazza (vano 54) poi divenuta soggiorno ed il disimpegno dei locali di servizio operai (vano 50), l'accorpamento dei servizi igienici presenti in questi ultimi (vani 47-48-49) in un unico servizio igienico, lo spostamento dell'accesso al locale 51 dal disimpegno (vano 50) al disimpegno (vano 56), la creazione di un locale lavanderia all'interno della cucina (vano 55), l'installazione di una scaletta di servizio nel disimpegno (vano 50) per l'accesso al sottotetto destinato a locale di sgombero già menzionato.

Ad un'analisi degli elaborati progettuali assentiti, delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e del relativo Regolamento Edilizio comunale, è stato verificato che il parametro prescrittivo dimensionale è rappresentato dal rispetto dell'indice di sfruttamento edilizio. Da una verifica analitica si determina che la superficie abusiva realizzata è contenuta entro tali prescrizioni dimensionali.

Considerato quanto suddetto, sia l'ampliamento che il locale di sgombero sottotetto, ai sensi del 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.s.m., si ritengono sanabili.

In merito a quanto suddetto, presso l'archivio l'ufficio tecnico sono stati verificati gli oneri concessori già versati in sede di rilascio della concessione edilizia e della relativa variante; a tal proposito e previa consultazione con i tecnici comunali, è stato riscontrato che le opere illegittimamente eseguite non variano in aumento i parametri di calcolo degli oneri concessori, con la conseguenza che per la regolarizzazione delle suddette opere vi saranno soli oneri tecnici, stimati in una spesa pari ad Euro 2.500 iva compresa.

Risposta al quesito n.7

- o dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo 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 relazione alla natura dell'immobile e data la sua specifica vocazione, altamente specialistica, oltre che alle oggettive e costose operazioni di una eventuale riconversione dello stabile, appare opportuna la formazione di un unico lotto per la vendita, identificato con il complesso delle tre unità immobiliari in oggetto.

Risposta al quesito n.8

- o 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 i 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;

Da quanto si è potuto accertare dalla documentazione in atti di causa, l'immobile risulta essere pignorato nel suo intero, costituito dalle tre unità immobiliari:

- .. *Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Elmas, via Sernagiotto n.9 al p.1S/T: N.C.E.U. F.12 Mapp.821/3;*
- .. *Edificio ad uso di cabina elettrica sito in Elmas, in via Sernagiotto n.9 al p.T: N.C.E.U. F.12 Mapp.821/4;*
- .. *Appartamento (ad uso custode) sito in Elmas, in via Sernagiotto n.9 al p.1: N.C.E.U. F.12 Mapp.821/5*

Pur non essendo espressamente citato negli atti di pignoramento, il subalterno 6 (catasto urbano - bene comune non censibile ai sub.3-5) costituito da una porzione del piazzale esterno, risulta comunque inserito tra le unità immobiliari pignorate in quanto sono presenti i dati inerenti il catasto terreni dell'intero compendio immobiliare.

Tutte in proprietà della Ditta _____ per la quota di 1000/1000.

Il corpo edificato, pur essendo costituito da quattro unità immobiliari, non risulta ulteriormente e comodamente divisibile in natura.

Si ritiene di non scorporare l'unità ad uso appartamento custode, in quanto intimamente connesso e di reciproco ausilio alla restante parte dello stabile.

Risposta al quesito n.9

- o *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;*

Alla data dei sopralluoghi l'immobile era occupato dalla Ditta _____, sia lo stabilimento produttivo (in attività) che l'appartamento dell'alloggio custode, dove, come già evidenziato, sembrerebbe risiedere stabilmente la famiglia del Sig.

Come già accennato in premessa, in data 23/02/2011 è stata presentata la domanda all'ufficio del Registro di Cagliari per acquisire l'elenco delle registrazioni di eventuali contratti di locazione dell'immobile immobili; a tutt'oggi, malgrado i ripetuti solleciti, non è pervenuta risposta alcuna.

Presso gli uffici della polizia Municipale di Elmas sono state fatte le indagini per verificare se risultano o meno registrate comunicazioni di cessione relative al fabbricato oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; detta verifica ha avuto esito negativo.

Risposta al quesito n.10

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sussiste tale casistica.

Risposta al quesito n.11

- o *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);*

In base alle ricerche effettuate sembrerebbe che sugli immobili oggetto di pignoramento non insistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano oneri vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.12

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

Dalle risultanze di quanto accertato sembrerebbe che sugli immobili oggetto di pignoramento non sussistano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.13

- o *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.*

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, solitamente, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Perciò, ai fini di una stima il più aderente possibile ai valori reali si utilizza come criterio di stima quello del costo di riproduzione. Va rilevato, infatti, che se i fabbricati industriali sono in genere realizzati in funzione delle specifiche esigenze di una particolare industria, sovente, come nella fattispecie in esame, le loro strutture risultano adattabili, sia pure con le opportune trasformazioni, ad altri cicli di produzione.

La riduzione del valore degli edifici industriali nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, nonché dell'obsolescenza del singolo manufatto.

Occorrerà quindi, una volta ottenuto il valore di costo all'attualità, moltiplicare tale valore per i coefficienti riduttivi che tengano conto sia del deprezzamento per vetustà che del deprezzamento tecnologico.

Il deprezzamento per vetustà è infatti collegato alla durata della vita utile di un edificio industriale che, per la maggiore usura cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e di trasformazione, è più breve di quelle di edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Per la determinazione del coefficiente di deprezzamento si farà riferimento alla relazione proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

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

dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile (nel caso di edifici in c.a. aventi buone possibilità di futuri adattamenti si possono considerare anche 50 anni di vita utile);

$$Cd = 100\% - D$$

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

$$V_{rip} = Cd \times C_{rip}$$

Il costo di riproduzione al nuovo (C_rip) verrà determinato definendo un costo parametrato (costo per unità di superficie = Euro/mq) mediante consultazione della pubblicazione specialistica *"Prezzi delle tipologie edilizie" (edizione 2010) del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano*, le cui tipologie di studio, riferentesi a differenziate epoche di realizzazione, determinano dei costi che all'uopo verranno opportunamente attualizzati attraverso l'uso dei coefficienti Istat relativi alle variazioni del costo di costruzione (per tipologie di edifici industriali) desumibili dalle pubblicazioni nel sito internet istituzionale.

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà adottato è stato calcolato in base all'incidenza di costo che avrebbe un intervento di ripristino dello stato attuale sulle strutture e sulle finiture, tenuto conto dell'età delle singole componenti della costruzione, dello stato di conservazione e di manutenzione.

Il valore dell'edificio in esame potrà essere quindi determinato tramite la sommatoria algebrica delle seguenti voci:

- costo di costruzione/riproduzione attualizzato, comprensivo delle spese generali ed utile d'impresa dell'appaltatore;
- valore dell'area edificabile urbanizzata;
- oneri tecnici professionali per la progettazione ed esecuzione dell'opera;
- aggio commerciale di un imprenditore ordinario;
- deduzione del deprezzamento per vetustà;
- valore dell'edificabilità residua nel lotto urbanistico;

- deduzione del costo tecnico per l'accertamento di conformità abusi edilizi sanabili.

CALCOLO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE



Il valore dei costi di riproduzione, come già accennato, sarà desunto dai dati contenuti nella pubblicazione specialistica "Prezzi delle tipologie edilizie" (edizione 2010) del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, dove vi sono analizzate delle tipologie edilizie che presentano caratteristiche analoghe all'edificio oggetto di stima.

Nello specifico si è fatto riferimento al costo di costruzione di un capannone industriale con strutture in cemento armato e tamponature in laterizio, realizzato su due livelli fuori terra ed un livello entro terra, avente un costo di costruzione pari ad € 696.00/mq e realizzato nell'anno 2000, per quanto riguarda il costo relativo alla zona produttiva dello stabile, ad un corpo uffici/residenza il cui costo, riferito all'anno 1993, è pari ad € 811.00/mq, a sistemazioni esterne a verde, parcheggi e cabina elettrica aventi un costo, sempre riferito al 1993, pari ad € 93.00/mq.

Poiché i dati si riferiscono a periodi passati, sono stati opportunamente attualizzati con l'uso delle tabelle Istat inerenti le variazioni di costo di costruzione degli edifici industriali, a partire dall'anno 1993, i cui prezzi sono stati dapprima adeguati al 1995 e successivamente al 2008 (ultimi dati disponibili), con l'aggiunto di un incremento medio del 5% annuo che si ritiene essere congruo, per attualizzare i costi ottenuti al 2011.

I prezzi desunti dalla succitata pubblicazione sono compresi di spese generali ed utile dell'impresa appaltatrice.

Il costo di riproduzione calcolato è pari ad € 2.281.780,00; per lo sviluppo dei calcoli vedasi la scheda All_3.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

Il valore dell'area viene determinato tramite indagine presso gli uffici del consorzio Casic (o Cacip), ente ex proprietario del lotto in esame e dei lotti ad oggi ancora ineditati nella zona dell'aeroporto di Elmas, che per detti lotti in vendita richiede un prezzo pari ad € 47.00/mq, comprensivo delle urbanizzazioni già realizzate.

Il valore attuale dell'area è pari a:

Superficie del lotto mq 3017 x € 47,00/mq = **Valore area edificabile € 141.799,00**

ONERI TECNICI PER L'EDIFICAZIONE

Da una verifica di calcolo con le tariffe professionali degli ingegneri ed architetti, è stato determinato un importo che mediamente ribassato del 30%, può realisticamente rappresentare un compenso equo per le prestazioni inerenti la progettazione (in tutte le sue fasi), la direzione dei lavori con misura e contabilità, il collaudo e le prestazioni inerenti il coordinamento della sicurezza nelle fasi progettuali ed esecutive.

Detto importo si può sintetizzare in una quota pari al 10% dell'importo dei lavori (costo di riproduzione), pari ad:

costo di riproduzione € 2.281.780,00 x 10% = **Oneri tecnici € 228.178,00**

AGGIO COMMERCIALE IMPRENDITORE ORDINARIO

Quale valore di aggio commerciale di un imprenditore ordinario si considera una quota media pari al 30% dell'investimento, costituito dalla somma del costo di riproduzione/costruzione, del valore dell'area edificabile e degli oneri tecnici.

a_ costo di riproduzione € 2.281.780,00

b_ valore area edificabile € 141.799,00

c_ oneri tecnici € 228.178,00

d_ sommano € 2.651.757,00

Aggio commerciale 30% x d_ = € 795.527,00

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

Per la determinazione del coefficiente di deprezzamento si farà riferimento alla succitata relazione proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

anno di edificazione: 1998

anni di vita dell'edificio: 2011-1998 = 13 anni

vita utile: 50 anni

anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile: $13/50 \times 100 = 26$

$$D = [(26+20)^2 / 140] - 2.86 = 12.25\%$$

$$Cd = 100\% - 12.25\% = 87.75\%$$

Il coefficiente di deprezzamento (Cd) per vetustà calcolato, **pari a 87.75%**, dovrà essere moltiplicato per il costo di riproduzione (C_rip) calcolato, per l'ottenimento del valore di riproduzione (V_rip):

$$V_{rip} = Cd \times C_{rip}$$

$V_{rip} = (Cd) 87,75\% \times (C_{rip}) € 2.281.780,00 =$ **Valore di riproduzione deprezzato**

pari a: (V_rip) € 2.002.261,95 equivalente ad un deprezzamento pari ad **€ 279.518,05**

CALCOLO DEL VALORE DELL'EDIFICABILITÀ RESIDUA

Dai dati progettuali desunti, si evidenzia che l'edificio gode di un'edificabilità residua non utilizzata (determinata concettualmente con l'indice di sfruttamento massimo realizzabile – come da NTA del PUC), che viene determinata decurtando la quota utilizzata per l'ampliamento della residenza al piano primo, realizzata in assenza di titolo abilitativo, che dovrà essere oggetto di accertamento di conformità.

Il valore unitario dell'area edificabile è pari al valore dell'area edificabile, rapportata all'area massima realizzabile:

Valore area edificabile € 141.799,00 / mq 1810.20 area massima realizzabile = € 78,3333 / mq

Di seguito si riporta il calcolo del valore dell'edificabilità residua:

VALORE EDIFICABILITA' RESIDUA	superficie
in relazione all'indice di sfruttamento max	mq
area edificabile massima realizzabile	1810,20
area edificabile realizzata	1675,10
area edificabile residua	135,10
a dedurre area edificata abusivamente	36,61
edificabilità residua	98,49 € 78,3333 /mq

Edificabilità residua mq 98,49 x € 78,3333/mq = **Valore edificabilità residua € 7.715,05**

ONERI TECNICI PER L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Poiché, come già esaurientemente riportato, occorrerà sanare l'incremento volumetrico realizzato in assenza di titolo abilitativo, si può determinare quale costo per la redazione della prativa un importo pari ad **€ 2.500,00** comprensivo di cassa previdenziale ed iva.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

costo di costruzione/riproduzione attualizzato, comprensivo delle spese generali ed utile d'impresa dell'appaltatore	€ 2.281.780,00
valore dell'area edificabile urbanizzata	€ 141.799,00
oneri tecnici professionali per la progettazione ed esecuzione dell'opera	€ 228.178,00
aggio commerciale di un imprenditore ordinario	€ 795.527,00
deduzione del deprezzamento per vetustà	- € 279.518,05
valore dell'edificabilità residua nel lotto urbanistico	€ 7.715,05
deduzione del costo tecnico per l'accertamento di conformità abusi edilizi sanabili	- € 2.500,00

Totale € 3.172.981,00

Determinazione in merito al quesito richiesto

Considerato quanto suesposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato attualizzato dell'immobile in oggetto sia pari ad € 3.173.000.

.....

Con la presente perizia, redatta in n.28 (pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li _____

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Andrea Ibba

Allegati (Volume 1)

- All_A Richiesta del 23/02/2011 - Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Cagliari
- All_B Verbale di accesso – sopralluogo
- All_C Visure Conservatoria dei RR.II
- All_D Elaborato planimetrico catasto urbano
- All_E Planimetrie catasto urbano
- All_F Visure catasto urbano
- All_G Estratto di mappa catasto terreni
- All_H Concessione Edilizia n.6/93 del 11/06/1993
- All_I Concessione di Variante in corso d'opera n.6161 del 16/06/1997
- All_L Autorizzazione di Agibilità n.1/98 del 26/03/1998
- All_M Certificato di collaudo statico
- All_N Certificato di prevenzione incendi

Allegati (Volume 2)

- All_1 Variante in corso d'opera di cui alla Concessione All_I
- All_2 Relazione fotografica
- All_3 Scheda riepilogativa calcoli estimativi