

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Cagliari
Procedura di esecuzione immobiliare
N. Ruolo G.E. 375/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Flaminia Ielo

Creditore Procedente:

██

Debitore:

██

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.

Ing. Giovanni Meloni

Quadro sinottico**Identificazione beni**

- a) *U.I. A DESTINAZIONE PRODUTTIVA:*
capannone industriale sito in comune di Assemini (CA) - Loc.tà Macchiareddu, censito al Catasto dei Fabbricati foglio 54, particella 732, sub 2
- b) *TERRENO:*
terreno ricadente nell'area industriale di Macchiareddu, distinto in Catasto al foglio 54 particella 739

**Dettagli bene a)**

Conformità dati pignoramento	Dati catastali aggiornati rispetto a quelli indicati nel pignoramento
Conformità catastale e urbanistica	Sì
Comoda divisibilità	Sì
Quote e separazione in natura	Pignoramento per l'intero
Situazioni particolari	Occupato
Valore di stima	€ 2.927.600,00

**Dettagli bene b)**

Conformità dati pignoramento	Sì
Conformità catastale e urbanistica	Sì
Comoda divisibilità	No
Quote e separazione in natura	Pignoramento per l'intero
Situazioni particolari	Libero al decreto di trasferimento
Valore di stima	€ 71.967,00



Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu

INDICE

Premessa	4
1 Descrizione dell'attività peritale	7
2 Risposta ai quesiti	8
2.1 Formalità esistenti	8
2.2 Descrizione del bene	9
2.3 Conformità dei dati	10
2.4 Catasto	11
2.5 Conformità urbanistico-edilizia	11
2.6 Divisione in lotti	11
2.7 Quote e divisibilità in natura	12
2.8 Occupazione del bene	12
2.9 Occupazione della casa coniugale	12
2.10 Vincoli urbanistici particolari	12
2.11 Vincoli sulla proprietà terriera	12
2.12 Determinazione del valore	12
2.13 Spese varie	15
3 Conclusioni	15
Elenco allegati	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu

PREMESSA

In data 6 aprile 2022, il sottoscritto Ing. Giovanni Meloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero 7805 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato Consulente tecnico nell'ambito della procedura esecutiva n. 375/2020, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione a cui l'esperto era chiamato a rispondere sono i seguenti:

- 1.1 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;
- 1.2 predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- 1.3 acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 1.4 acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 1.5 verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
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 – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
 6. 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;

7. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
8. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
9. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
13. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

1 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ PERITALE

Preso visione del fascicolo di parte procedente e dei titoli e certificati depositati in Cancelleria e prodotti agli atti dal legale di parte procedente, Avv. Angelo Plaisant, lo scrivente dava seguito al mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione secondo la seguente cronologia:

- verificato che i dati indicati nel pignoramento consentivano l'individuazione del compendio pignorato, informava l'esecutato che il giorno venerdì 9 settembre 2022 alle ore 16:00 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento sito in comune di Assemini (CA) – Loc.tà Macchiareddu Grogastu;
- il giorno e all'ora fissati per il sopralluogo, si recava sul posto assieme al suo collaboratore, Ing. Sara Cavada, e alla presenza del sig. [REDACTED] amministratore di [REDACTED] dell'ing. Bertini Roberto, C.T.P. del debitore, e del sig. Albanella Fabrizio, custode giudiziario, effettuava tutte le verifiche e i rilievi necessari all'espletamento del proprio incarico. Di tale attività se ne dava atto in apposito verbale sottoscritto da tutti i presenti;
- in data 17 dicembre 2022, presentava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Assemini per chiedere il rilascio di copia dei progetti approvati, nonché l'esistenza di eventuali istanze presentate ma non ancora completate;
- in data 02 gennaio 2023, si recava presso il settore Urbanistica Edilizia Suape del Comune di Assemini al fine di prendere visione ed estrarre copia dei provvedimenti amministrativi di interesse;
- successivamente, conduceva un'indagine di mercato tesa a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione;
- in ultimo, esperiva la propria attività peritale mediante la disamina della documentazione acquisita e prodotta nel giudizio.

Sulla scorta della suddetta attività peritale, il sottoscritto provvedeva a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice redigendo la presente relazione completa degli allegati riepilogati in calce.

2 RISPOSTA AI QUESITI

2.1 FORMALITÀ ESISTENTI

Si riporta il contenuto della relazione notarile ventennale, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, da cui risulta che gli immobili oggetto del pignoramento, a tutto il 22 gennaio 2021, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, a eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 4115 del 29/09/2001 favore:** BANCA CIS SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Cagliari cf 00232340927, (domicilio ipotecario eletto: CAGLIARI, VIALE BONARIA) e **contro:** [REDACTED] con sede in Cagliari; per Lit. 1.000.000.000 di cui Lit. 500.000.000 di capitale, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Magistris Carlo Mario, Notaio in Iglesias, in data 28/09/2001 rep. 92872.
- **Ipoteca volontaria n. 2842 del 28/04/2008 favore:** BANCA C.I.S. S.P.A. con sede in Cagliari cf 00232340927, (domicilio ipotecario eletto: CAGLIARI, VIALE BONARIA) e **contro:** [REDACTED] con sede in Assemini (CA); per Euro 2.800.000,00 di cui Euro 1.400.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 13 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dolia Marcello, Notaio in Cagliari, in data 23/04/2008 rep. 27082/13667.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di atto di modifica e integrazione delle condizioni di annotata il 02/10/2013 ai n. 2330 di formalità
- **Ipoteca della riscossione n. 1753 del 20/05/2016 favore:** EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze cf 03078981200, (domicilio ipotecario eletto: VIA ASPRONI, 13 CAGLIARI) e **contro:** [REDACTED] con sede in Assemini (CA); per Euro 1.674.172,18 di cui Euro 837.086,09 di capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 18/05/2016 rep. 2572/2516.
- **Pignoramento Immobiliare n. 22491 del 25/11/2020 favore:** [REDACTED] con sede in Torino cf [REDACTED] Richiedente: [REDACTED] C/C

Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu

) e **contro:** [REDACTED] con sede in Assemmini (CA), Pubblico
Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Unep di Cagliari, in data 09/11/2020 rep. 3492/2020.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Si descrivono di seguito i singoli beni immobili oggetto di pignoramento.

Opificio industriale

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno dell'agglomerato industriale di Macchiareddu, in comune di Assemmini (CA), ed è costituito da un capannone industriale a pianta rettangolare, con avancorpi sui lati Sud e Ovest a uso pertinenziale (ufficio e servizi) e con annessa area cortilizia. L'accesso avviene dalla V Strada attraverso un cancello carrabile. È censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come appresso indicato:

INTESTATI

1) [REDACTED] con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale n.
(proprietà per 1/1)

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO

Foglio 54, Particella 732, Sub 2, categoria D/1, rendita catastale € 26.588,16.

Il predetto immobile si articola in vari elementi tipologici aventi diverse finalità di utilizzazione. Il capannone, elevato un solo piano fuori terra, con superficie coperta di 3.000 m², è destinato alla produzione di infissi. Ha una struttura portante costituita da un'orditura di travi e pilastri e tamponamento in pannelli prefabbricati in calcestruzzo; la pavimentazione è di tipo industriale. La copertura, anch'essa in elementi prefabbricati, ha giacitura piana. L'altezza interna utile è pari a 5,10 m e l'accesso dei mezzi è garantito dalla presenza di cinque portoni scorrevoli.

Il corpo di fabbrica in aderenza, invece, disposto su due livelli (piano terra e piano primo) e avente superficie lorda di circa 500 m² per piano, è destinato a ospitare lo showroom, gli uffici e i locali messi a disposizione dei lavoratori. La struttura è realizzata con pilastri e travi in c.a., il tamponamento è in blocchi di laterizio, la finitura è a civile per interni ed esterni e la pavimentazione è in ceramica. Presenta inoltre una copertura piana calpestabile, accessibile tramite il vano scala al cui interno è inserito anche l'impianto ascensore.

Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu

Il piazzale a servizio del fabbricato è completamente recintato su tutti i lati, è pavimentato con battuto di cemento ed è riservato a parcheggio e spazi di manovra. L'accesso avviene per mezzo di un cancello carrabile.

Con riguardo allo stato di manutenzione, l'immobile staggito, edificato a metà degli anni Novanta, può ritenersi ben conservato.

Terreno ineditato

Il bene in questione è anch'esso ubicato all'interno della zona industriale di Macchiareddu, in comune di Assemini (CA), più precisamente è contiguo al lotto su cui insiste l'opificio industriale e confina con la viabilità consortile per due lati. È inoltre caratterizzato da una giacitura pianeggiante e ha una configurazione a forma di poligono irregolare. È censito al Catasto Terreni di detto Comune come appresso indicato:

INTESTATI

1) [REDACTED] con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale n. [REDACTED]
(proprietà per 1/1)

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO

Foglio 54, Particella 739

È di qualità "pascolo cespugliato" (terreni pascolativi, sparsi di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba) e nel complesso si estende per una superficie di 3.427 m². Sul terreno in parola non insistono fabbricati.

2.3 CONFORMITÀ DEI DATI

Nell'atto di pignoramento si rappresenta che il complesso industriale non risulta ancora denunciato nella sua reale consistenza al Catasto Fabbricati perché in parte è edificato sulla particella censita al C.T. al foglio 54, particella 739 e in parte consiste di un immobile già denunciato al C.F. al foglio 54, particella 732, sub 1. Oggi, a seguito della variazione in Catasto del 22/03/2022 Pratica n. CA0022895, il compendio pignorato si presenta composto dall'unità immobiliare censita al C.T. al foglio 54, particella 739 (terreno ineditato) e da quella censita al C.F. al foglio 54, particella 732, sub 2 (opificio industriale).

2.4 CATASTO

L'immobile risulta già censito in catasto e per esso non sussiste l'obbligo della dichiarazione di variazione.

2.5 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il compendio pignorato ricade in zona "D – Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito", sottozona "D1 – Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP". A mero titolo di completezza, si segnala che il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP) venne istituito nel novembre 2008 con la l.r. 25 luglio 2008 n. 10, subentrando al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari (CASIC) nella gestione dell'area destinata ad accogliere le attività industriali.

Dalle ricerche condotte è emerso che per l'opificio industriale sono stati rilasciati dal comune di Assemini i seguenti provvedimenti edilizi: Concessione Edilizia n. 75 del 08/05/1995 – Concessione Edilizia n. 204 del 20/10/1996 – Concessione Edilizia n. 106 del 26/05/2000 – Concessione Edilizia n. 206 del 09/12/2002 – Concessione Edilizia n. 29 del 07/03/2005. L'ultimo titolo edilizio risulta essere però una sanatoria del 2022 per interventi di edilizia libera soggetti a CILA, con cui si sono regolarizzate lievi difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato; in sede di sopralluogo si è potuto riscontrare che lo stato dei luoghi è conforme a tale progetto. Non risulta invece agli atti nessuna dichiarazione di agibilità.

2.6 DIVISIONE IN LOTTI

Relativamente al fabbricato pignorato, si ritiene che esso possa essere venduto in più lotti, in quanto le porzioni che se ne ricaverebbero sarebbero fornite di autonomo e libero godimento. Il frazionamento dell'opificio industriale in due lotti indipendenti potrebbe avvenire mediante:

- la realizzazione di una muratura che divida trasversalmente la zona produttiva in due parti, ciascuna avente una superficie di circa 1.500 m²;
- la suddivisione della zona uffici/servizi per cui a un lotto venga assegnata la parte attualmente destinata a servizi e spogliatoio per il personale (al piano

terra) e a sala mensa (al piano primo), e all'altro vengano assegnati i restanti ambienti. La divisione si realizzerebbe eliminando unicamente la porta al piano primo da cui si accede al vano scala dallo showroom;

- la realizzazione di una recinzione avente le stesse caratteristiche di quella attuale, ai fini della divisione dell'area cortilizia;
- la realizzazione di un nuovo accesso carrabile al piazzale che si affaccia sulla strada consortile.

Per quanto concerne invece il terreno, si ritiene altresì che il suo frazionamento in più lotti non sia vantaggioso in termini di negoziabilità dell'immobile.

2.7 QUOTE E DIVISIBILITÀ IN NATURA

I beni sottoposti a pignoramento risultano pignorati per l'intero.

2.8 OCCUPAZIONE DEL BENE

Nell'immobile, al momento, continua a svolgersi l'attività di produzione di infissi.

2.9 OCCUPAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non ricorre il caso.

2.10 VINCOLI URBANISTICI PARTICOLARI

Sul bene pignorato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

2.11 VINCOLI SULLA PROPRIETÀ TERRIERA

Non è stata rilevata l'esistenza di usi civici, livelli o censi.

2.12 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, il criterio di stima che è stato assunto è quello riconducibile al "valore di mercato", che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero

in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro preso a riferimento per la comparazione è il metro quadrato.

Descritte le caratteristiche principali dei beni immobili oggetto di stima, per ciascuno di essi verrà indicata innanzitutto la consistenza in m² di superficie complessiva commerciale, determinata secondo le linee guida del DPR 23 marzo 1998, n. 138, che unitamente al valore unitario applicato alla stessa superficie, concorre in maniera preminente alla formazione del valore complessivo dell'immobile. Seguirà una disamina degli indicatori di mercato e, per concludere, la stima del probabile importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione.

- i. Unità immobiliare sita in comune di Assemini - loc.tà Macchiareddu al Catasto Fabbricati foglio 54, Particella 732, Sub 2 (opificio industriale)

Il calcolo della consistenza

Sulla scorta dei disegni acquisiti la superficie commerciale dell'immobile è pari alla seguente somma: 3.967 m² (superficie principale e degli accessori diretti quali uffici e locali a disposizione del personale) + 537 m² (superficie area esterna omogeneizzata) = 4.504 m².

Indagini di mercato

a) Fonti dirette

L'indagine di mercato condotta ha permesso di accertare che, in virtù dell'attuale periodo di crisi immobiliare, le alienazioni di tutti i capannoni simili nell'area circostante sono avvenute con esperimento di asta giudiziaria, di cui non erano disponibili i decreti di trasferimento o il valore acquisito non si è ritenuto congruo e applicabile alla fattispecie *de quo*.

b) Fonti indirette: Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

A titolo di meri valori presuntivi, si riportano le quotazioni di mercato al 1° semestre 2022 relative a capannoni industriali in normale stato conservativo nella microzona (zona industriale di Macchiareddu) in cui ricade il bene pignorato:

Min 450,00 €/m² – Max 600,00 €/m²

c) Prezzi di offerta

Nell'ambito di questo lavoro, alla luce delle difficoltà incontrate nelle rilevazioni dirette, si è fatto anche ricorso all'impiego dei cosiddetti *asking price*, ossia dei prezzi di immobili simili offerti in vendita nel mercato della zona in cui ricade l'immobile. Premesso che tali immobili non sono del tutto comparabili con quello oggetto di stima, sia come caratteristiche sia come stato di conservazione, l'indagine condotta ha restituito quale prezzo medio di offerta il seguente valore:

$$\approx 300,00 \text{ €/m}^2$$

Valutazione

Considerate le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare, nonché le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene che il valore unitario a m² da attribuire debba essere il seguente:

$$650,00 \text{ €/m}^2$$

Applicando il suddetto valore unitario alla superficie, si ottiene:

$$4.504 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = 2.927.600,00 \text{ €}$$

(diconsi euro duemilioninovecentoventisettemilaseicento/00).

- ii. Unità immobiliare sita in comune di Assemini - loc.tà Macchiareddu al Catasto Terreni foglio 54, Particella 739 (terreno ineditato)

Il calcolo della consistenza

Si indica la consistenza in m² dell'appezzamento di terreno, secondo quanto risulta catastalmente: 3.427 m².

Indagini di mercato

Le ricerche condotte si sono concentrate sul costo di acquisto dei lotti nell'agglomerato industriale di Macchiareddu proposto dal CACIP. All'interno dell'agglomerato di Macchiareddu, infatti, il Consorzio ha a disposizione per l'allocatione di imprese produttive numerosi lotti di terreno, debitamente urbanizzati, aventi dimensione minima di 2.000 m², con differenti forme e in alcuni casi con doppio fronte strada.

L'esito di tale indagine ha restituito il seguente prezzo per unità di superficie:

21,00 €/m²



Valutazione

Dalle indagini effettuate, tenute presenti la configurazione, l'ubicazione e l'accessibilità dalle strade consortili, si ritiene di poter attribuire al terreno in questione il seguente valore unitario:



21,00 €/m²

Applicando il suddetto valore unitario alla superficie, si ottiene:

$$3.427 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 = 71.967,00 \text{ €}$$

(diconsi euro settantunomilanovecentosessantasette/00).

2.13 SPESE VARIE

Non risultano spese condominiali ovvero spese fisse di qualsivoglia natura.

3 CONCLUSIONI

Il sottoscritto rassegna la presente perizia completa della relativa documentazione allegata, ritenendo di aver assolto il mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione in ottemperanza ai principi della tecnica professionale.

Cagliari, 7 febbraio 2023

Il C.T.U.

Ing. Giovanni Meloni

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Visura planimetrica

All. 3 - Visura catastale



Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu

- All. 4 - Ultimo titolo abilitativo
- All. 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 6 - Verbale di accesso



Ing. Giovanni Meloni - Via Machiavelli 96, Cagliari - giovanni.meloni@ingpec.eu