

19/5

TRIBUNALE DI CAGLIARI

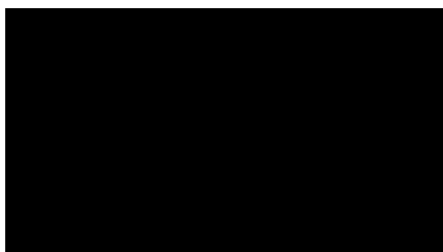
SEZIONE EE.H.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Montaldo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 493/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Sardo S.p.A.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	4
Confini	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Titolarità.....	8
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

Con udienza del 10/10/2014, il sottoscritto Ing. Montaldo Ilaria, con studio in Via Meucci, 6 - 09032 - Assemini (CA), email ilaria.montaldo@gmail.com, PEC ilaria.montaldo@ingpec.eu, Tel. 347 9745150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene 1 - Terreno ubicato a Iglesias (CI) - Zona Industriale, Località "Sa Stoa"

PRECISAZIONI

Secondo quanto riferito dall'esecutato e verificato in fase di accatastamento, la recinzione del lotto è stata posizionata in maniera errata rispetto al confine catastale esistente nelle mappe.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1986	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 della proprietà.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	22/01/1986	35729/6023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Cagliari il 23/09/1996
Reg. gen. 20822 - Reg. part. 2816
Importo: € 77.468,53
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 09/08/2006
Reg. gen. 37592 - Reg. part. 6428
Importo: € 271.642,28
A favore di Sardegna Riscossione S.p.A.
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Cagliari il 01/04/2008
Reg. gen. 11346 - Reg. part. 2063
Importo: € 151.838,33
A favore di Credito Industriale Sardo
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/10/2013
Reg. gen. 24300 - Reg. part. 19095
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A.
Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è un terreno ubicato nel Comune di Iglesias, provincia di Carbonia-Iglesias e nella Zona Industriale, Località Sa Stoia, di proprietà del signor [REDACTED] e comprensivo di un capannone industriale edificato in base alla Concessione Edilizia n.22 del 12/02/1987 rilasciata dal Comune di Iglesias. Su tale fabbricato, nell'anno 2004, è stato realizzato un ampliamento in violazione delle vigenti norme edilizie e urbanistiche, come si evince dall'Ordinanza Dirigenziale n.49 del 23/09/2004 emessa dal Comune di Iglesias.

Tale terreno è distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 504, Particella 899 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 4, Particella 899, Subalterno 2 è identificato il fabbricato.

CONFINI

L'immobile pignorato confina sui lati Sud e Ovest con la strada consortile, sul lato Nord con il lotto n. 24 di proprietà della ditta [REDACTED] S.r.l. e infine sul lato Est con il lotto n. 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	600,00 mq	632,00 mq	1,00	632,00 mq	5,20 m	piano terra
Ampliamento	250,00 mq	272,00 mq	1,00	272,00 mq	5,20 m	piano terra
Cortile	2908,00 mq	2908,00 mq	0,10	290,80 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				1194,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1194,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	4	899	2		D1			3540	6068	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
504	899				Ente Urbano		3540				

Corrispondenza catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, Servizi Catastali è risultato che il capannone edificato nel terreno non era stato accatastato. Alla luce di quanto rilevato, la sottoscritta, su autorizzazione del G.E., ha provveduto ad aggiornare la documentazione catastale. Tale aggiornamento è riferito al solo capannone edificato mediante la C.E. n.22 del 12/02/1987 rilasciata dal Comune di Iglesias in quanto l'ampliamento dello stesso è stato realizzato senza un titolo abilitativo. Al momento della regolarizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico sarà

necessario procedere all'aggiornamento degli atti catastali con un costo stimato in € 1.500,00 oltre spese.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti ma non aggiornati, hanno comunque consentito di individuare il bene in maniera certa e univoca.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1983 al 18/06/1983		Catasto Terreni Fg. 504, Part. 127 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 86345 Reddito agrario € 133,78
Dal 18/06/1983 al 19/11/1983		Catasto Terreni Fg. 504, Part. 118 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 19908 Reddito agrario € 30,84
Dal 19/11/1983 al 22/01/1986		Catasto Terreni Fg. 504, Part. 120 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3540 Reddito agrario € 5,48
Dal 22/01/1986 al 07/04/2016		Catasto Terreni Fg. 504, Part. 120 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3540 Reddito agrario € 5,48
Dal 29/01/2013 al 07/04/2016		Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 4, Part. 899, Sub. 1 Categoria D1
Dal 08/04/2016 al 12/04/2016		Catasto Terreni Fg. 504, Part. 899 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3540
Dal 08/04/2016 al 12/04/2016		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 899, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 6.068,00

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato, ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias, ricade nella Zona Omogenea D - di interesse industriale e artigianale: Sottozona D2: Industriale "Sa Stoa", zona per la quale lo strumento urbanistico è rappresentato dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, variante n.6 del mese agosto 2011, Zona Industriale di interesse regionale di Iglesias.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La documentazione urbanistico-edilizia riguardante il bene pignorato reperita presso i competenti uffici del Comune di Iglesias, a seguito di precisa richiesta effettuata dalla sottoscritta CTU, è la seguente:

- 1) Concessione edilizia n.22 del 12/02/1987 rilasciata dal Comune di Iglesias, completa degli allegati ad eccezione della relazione tecnica;
- 2) Richiesta di rilascio di Concessione Edilizia per l'ampliamento dell'assentito opificio artigianale del 18/03/2004, Prot. n.8490;
- 3) Ordinanza Dirigenziale n.49 del 23/09/2004 del Comune di Iglesias di immediata sospensione dei lavori di ampliamento del capannone industriale;
- 4) Richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità per l'ampliamento dell'assentito opificio artigianale del 07/12/2004, Prot. n.37821. Tale richiesta di Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità risulta ancora in fase di definizione per carenza del nulla osta da parte del Consorzio per la Zona Industriale di interesse Regionale di Iglesias in quanto, si legge nella nota prot. n.1132 GM/gn del 19/12/2005, indirizzata al Comune di Iglesias dal Consorzio per la Zona Industriale di interesse Regionale di Iglesias, si attende, da parte della ditta, la presentazione del frazionamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato predisposto dalla sottoscritta CTU a seguito della verifica delle caratteristiche costruttive dell'immobile e degli impianti presenti in dotazione al bene pignorato effettuata al momento del sopralluogo avvenuto in data 06/05/2015. Si precisa che la scadenza del suddetto Attestato è il 31/12/2017 in quanto il bene non è dotato di impianti.

Dall'analisi tra il progetto approvato nell'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) non sono stati realizzati gli ambienti destinati alla verniciatura e asciugatura. Mentre al posto del locale prodotti finiti sono stati realizzati uno spogliatoio e un locale di sgombero;
- 2) non è stata realizzata la copertura nel prospetto sud, in corrispondenza degli ingressi al capannone e alla zona uffici;
- 3) nel prospetto nord è stata costruita una copertura non prevista in progetto.
- 4) è stato realizzato un ampliamento senza titolo abilitativo, consistente in un volume e una tettoia sul prospetto est del fabbricato esistente per lo stoccaggio delle materie prime.

Le difformità suddette possono essere sanate mediante Accertamento di Conformità, ai sensi della L.R. n.8 del 23/04/2015, art. 8 (ex art.14 L.R. n.23/1985). Il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è stimato in € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, costi di progettazione e spese accessorie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è costituito da un terreno con annesso capannone industriale all'interno del quale si svolge attività di falegnameria. Il bene è ubicato nella zona industriale del comune di Iglesias, provincia di Carbonia-Iglesias e ricade nella Zona Urbanistica D2, del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

L'edificio si sviluppa su un unico livello al piano terra e si presenta in cattive condizioni di conservazione. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con pilastri in cemento armato e blocchi prefabbricati in calcestruzzo poggianti su fondazioni in cemento armato. La copertura è stata costruita con struttura portante con travi in acciaio e involucro con lamiera di alluminio grecata.

Il capannone è suddiviso in zona produzione e zona uffici. La zona produzione è costituita da un locale comprendente tutti i macchinari e attrezzature necessarie all'attività e i servizi igienici con annesso spogliatoio e un locale di sgombero. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti tinteggiate con colori chiari si presentano in un cattivo stato di conservazione con evidenti tracce di umidità e porzioni di tinteggiatura in fase di distacco. Le finestre, del tipo non apribile, sono in alluminio e vetro singolo.

L'accesso alla zona produzione avviene da due ingressi, sul prospetto sud e sul prospetto nord.

Rispetto al progetto approvato non sono stati realizzati gli ambienti destinati alla verniciatura e asciugatura. Mentre al posto del locale prodotti finiti, previsto in progetto, sono stati realizzati uno spogliatoio e un locale di sgombero.

La zona uffici è costituita da una locale esposizione, tre uffici, disimpegno e servizio igienico. I pavimenti dei diversi ambienti sono in piastrelle di ceramica a tinte chiare e le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in tinte chiare per un'altezza di circa due metri. Gli infissi interni sono in legno tamburato color bianco e risultano in discrete condizioni. Tutti i locali si presentano in condizioni di scarsa manutenzione e incuria con presenza di evidenti macchie su pareti e soffitti a causa di infiltrazioni di acqua piovana e/o di risalita capillare.

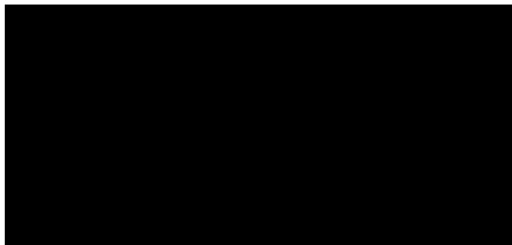
Gli infissi esterni della zona uffici sono in legno e vetro singolo mentre quelli del capannone sono in metallo e vetro singolo e si presentano in uno stato di conservazione mediocre.

L'immobile è dotato di impianto di adduzione acqua e impianto elettrico mentre non sono presenti impianto di riscaldamento e/o raffreddamento dell'aria e per la produzione di acqua calda sanitaria.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-
-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [Redacted] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] che all'interno del capannone svolge la propria attività lavorativa.

Si precisa che, al momento del sopralluogo effettuato in data 06/05/2015, il fabbricato contiguo, edificato senza titolo abilitativo, è occupato da terzi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato ricade all'interno dell'area gestita dal Consorzio per la zona industriale di interesse Regionale di Iglesias (Z.I.R.). Secondo quanto riferito dall'ufficio ragioneria dell'ente, ciascuna ditta versa un canone annuo riferito all'utenza idrica pari a € 189,03 iva compresa al quale deve essere sommato il consumo effettivo di acqua. Al momento non sono dovuti altri oneri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene 1** - Terreno ubicato a Iglesias (CI) - Zona Industriale, Località "Sa Stoa"
L'immobile oggetto della presente perizia è un terreno ubicato nel Comune di Iglesias, provincia di Carbonia-Iglesias e nella Zona Industriale, Località Sa Stoa, di proprietà del signor [REDACTED] comprensivo di un capannone industriale edificato in base alla Concessione Edilizia n.22 del 12/02/1987 rilasciata dal Comune di Iglesias. Su tale fabbricato, nell'anno 2004, sono state realizzate opere in violazione delle vigenti norme edilizie e urbanistiche consistenti nell'esecuzione di lavori di ampliamento del capannone esistente come si evince dall'Ordinanza Dirigenziale n.49 del 23/09/2004 emessa dal Comune di Iglesias.
Il bene è distinto al catasto Terreni: Fg. 504, Part. 899, Qualità Ente Urbano e al catasto Fabbricati: Fg. 4, Part. 899, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) + Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 358.440,00
È stata fatta la valutazione del bene pignorato effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella rilevazione riferita al secondo semestre dell'anno 2015, per fabbricati siti nella provincia di Cagliari, Comune di Iglesias, zona suburbana/INDUSTRIALE SA STOIA, in stato conservativo normale e tipologia prevalente capannoni industriali, prevede un range compreso tra un minimo di € 400,00 e un massimo di € 500,00 per metro quadro di superficie lorda.





agenzia del
Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/m²)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/m² x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400,00	500,00	L (Lorda)	---	---	L (Lorda)

Considerando un valore di mercato medio tra quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si ha: valore di mercato O.I.A.T. = (€/mq 400,00 + €/mq 500,00)/2 = €/mq 900,00/2 = €/mq 450,00.

Al suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di manutenzione del bene che è scadente in considerazione dell'età dello stesso e del cattivo stato di conservazione, si valuta un deprezzamento del valore di mercato in condizioni normali pari al 35%, pertanto si considera un valore a mq di € 300,00. Il valore del bene risulta: € mq 1.194,80 x €/mq 300,00 = € 358.440,00 (diconsi euro trecentocinquantomilaquattrocentoquaranta/00).

A cui si devono detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e impiantistica stimati pari a € 10.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Terreno Iglesias (CI) - Zona Industriale, Località "Sa Stoja"	1194,80 mq	300,00 €/mq	€ 358.440,00	100,00	€ 358.440,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistica, catastale e impiantistica					- € 10.000,00
Totale lotto:					€ 348.440,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Assemini, li 13/04/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Montaldo Ilaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica bene F4 - M899 - S2 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria bene F4 - M899 - S2 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica bene F4 - M899 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria bene F4 - M899 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - n.22 del 12/02/1987
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - n.2 - planimetrie generale e catastale
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - n.3 - sistemazioni esterne e impianti
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - n.4 - piante, sezioni e particolari
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - n.5 - prospetti e pianta copertura
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta concessione edilizia con allegati
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ordinanza dirigenziale (Aggiornamento al 23/09/2004)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta accertamento di conformità con allegati (Aggiornamento al 07/12/2004)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 13/04/2016)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/05/2015)
- ✓ N° 15 Foto - Elaborato fotografico