

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Maria Grixoni**

promossa: da **BANCO DI SARDEGNA SPA AVV. FILIPPO BASSU** creditore procedente contro
, debitore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Dottore Agronomo Michele Spanu**, nato a Sassari il 01/02/1974 ed ivi residente; con recapito professionale in Sassari, Via Romangia n°11 ed iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Sassari al n°725 ed a quello dei Consulenti Tecnici sez. agraria del Tribunale di Sassari al n.° 84.

In data 14/02/ 2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato dalle “disposizioni generali in materia di esecuzione immobiliari”.

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITO UNO – “Identificazione del bene”

***Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 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 depositate le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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; **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”.*

La documentazione di cui agli Atti del procedimento è risultata completa; in atti sono infatti già presenti:

- Estratto del catasto
- Certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il C.T.U ha inoltre acquisito ed allegato alla presente Relazione i seguenti documenti:

- Estratto di mappa (Prot. n° SS0182667/2012) indicativo terreni (Buddusò, foglio 31 mappali 131 e 132); in allegato.
- Visure catastali (Buddusò, foglio 31 mappali 131 e 132); in allegato.
- Planimetria immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Buddusò al Foglio 31 al mappale 132; in allegato

- Certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Buddusò; si specifica che sia l'immobile identificato al Foglio 31 mappale 132 (capannone) che l'immobile identificato al Foglio 31 mappale 131 ricadono in zona "Ec" di coltivazione cava.; in allegato un cd (allegato 6) contenente: tavola di zonizzazione extraurbana del comune di Buddusò con le relative norme tecniche di attuazione del comune di Buddusò; regolamento edilizio; elaborato grafico (allegato 2) atto a dimostrare che gli immobili in oggetto ricadono in zona "Ec" di coltivazione cava

Il bene è pignorato per intero.

QUESITO - DUE "Descrizione del bene"

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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi, esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 23/11/2012 alle ore 10.30 circa.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un terreno (distinto nel NCT del Comune di Buddusò Sezione Agro al Foglio 31 al mappale 131) con sovrastante costruzione (distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Buddusò al Foglio 31 al mappale 132).

Al terreno in oggetto si accede (vedi allegato 1) entrando in Buddusò dalla SS 389, percorrendo la via Nazionale ed immettendosi poi sul corso Regina Elena. Dal Corso Regina Elena, svoltando a sinistra e poi nuovamente a destra ci si immette sulla via Guglielmo Oberdan; quest'ultima si immette direttamente nella strada vicinale "lorotto" (essa è inizialmente asfaltata, prosegue poi in terra battuta). Percorrendo la menzionata strada per circa 2.2 km si imbecca, sulla destra, una strada in terra battuta e percorrendo circa 500 metri, si arriva all'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto, i cui confini sono indicati in allegato 3 (planimetria) comprendente una superficie di mq 14.168, Attualmente sull'area insiste un fabbricato di tipo industriale, di seguito indicato come "capannone". (vedi allegato 4 planimetria capannone).

L'area nella quale il lotto è sito è priva di opere di urbanizzazione secondaria, mentre le opere di urbanizzazione primaria, si limitano alle strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti.

E' da rilevare che la strada in terra battuta che dalla strada vicinale "lorotto" porta dall'immobile oggetto di pignoramento (descritta in allegato 1), passa su terreni limitrofi (di altrui proprietà) pur non usufruendo l'immobile oggetto di stima di alcuna servitù di passaggio documentata.

Il capannone occupa una superficie di mq 2.372 ed è identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 132 del Comune di Buddusò. (si allega visura dell'immobile)

Le strutture verticali portanti sono costituite da elementi prefabbricati in cemento armato, con tamponatura sempre con elementi prefabbricati; anche le strutture portanti del solaio sono costituite da elementi in cemento armato che sorreggono elementi prefabbricati in cemento.

la pavimentazione interna in cemento industriale risulta in buono stato di conservazione ; anche gli impianti elettrici e idrici risultano presenti e appaiono in buono stato.

Lo stato di conservazione delle strutture appare nel complesso buono, dovendosi segnalare solo qualche infiltrazione di acqua dalle coperture.

Ulteriore specificazione merita la zona del capannone dedicata ad area esposizione ed area uffici (vedasi allegato 4 planimetria); essa si dispone su due livelli. Al piano terra è presente un'area espositiva, al piano soppalcato è presente un'area dedicata ad uso uffici.

Tali aree non sono mai entrate in operatività poiché al loro completamento mancano alcuni elementi (le scale di collegamento fra piano terra e soppalco ed una stanza sono prive di pavimentazione) e gli impianti elettrici in alcune stanze devono essere completati (vedasi documentazione fotografica in Cd rom, allegato 5).

La struttura è inoltre priva di fossa settica e di allaccio alla rete fognaria comunale; inoltre attualmente la struttura è priva di corrente elettrica.

Le finestrate e gli ingressi presentano infissi e portelloni scorrevoli in metallo (in legno nell'area dedicata ad uso uffici) e sono in ottimo stato di conservazione.

All'interno dell'edificio sono presenti alcuni macchinari, funzionali alla produzione; si segnalano un carro ponte "cervoni" da 5 tonnellate, una fesa ponte ed una granigliatrice; un autocarro Iveco modello Turboday 35-10; un due "motrici" volvo modello FH12; si segnala inoltre la presenza di materiali semilavorati.

Anche all'esterno della struttura (nel piazzale di pertinenza) si rileva la presenza di alcuni macchinari funzionali all'attività: un carro ponte "cervoni" da 40 tonnellate; un macchinario "taglia blocchi"; sono presenti inoltre un gruppo elettrogeno e alcuni rimorchi ormai non più utilizzabili.

Per tutti i macchinari segnalati è necessaria adeguata manutenzione prima di un loro riutilizzo (vedasi documentazione fotografica in allegato 5).

In appoggio al capannone, è presente una tettoia che ha le medesime caratteristiche costruttive del capannone; essa viene utilizzata per il ricovero di materiali e mezzi. (vedasi allegato 4 planimetria capannone).

All'esterno del capannone, come già indicato, è presente un piazzale in terra battuta che è a tutti gli effetti una pertinenza del capannone stesso ed utilizzato per la movimentazione dei mezzi e per l'esecuzione di alcune lavorazioni.

In base alle evidenze riscontrate in fase di sopralluogo, lo stato della struttura si deve considerare buono, pur essendo necessario il completamento di alcuni impianti elettrici e l'allaccio alla rete fognaria comunale (o la costruzione di fossa settica).

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con la documentazione e alla descrizione del bene .

I dati a disposizione consentono, quindi l'univoca identificazione del bene.

QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora non risultino corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare una variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura idonea;
- quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il chè, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è di impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Il terreno oggetto di pignoramento è censito in Catasto Terreni al Foglio 31, particella 131 del Comune di Buddusò (agro), reddito dominicale Euro 21,95; reddito agrario Euro 5,12
L'immobile edificato sul terreno in oggetto è distinto nel N.C.E.U. del Comune di Buddusò: al Foglio 31 particella 132 (categoria D/1); rendita Euro 16,970.
Si specifica che l'edificio soprastante il fondo in oggetto è regolarmente accatastato, e regolarmente inserito in mappa.

QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli strumenti urbanistici del comune di Buddusò fanno ricadere l'immobile in oggetto nella zona “Ec” di coltivazione cava Si allega Certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO SEI – “Conformità alla normativa - sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alla autorizzazioni o concessioni amministrative e all'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito è stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della l. 28 febbraio 1985, n. 47;

Le costruzioni soprastanti il lotto in oggetto sono state realizzate in conformità alle autorizzazioni e concessioni amministrative.

La dichiarazione di agibilità non è presente.

QUESITO SETTE – “Divisione in lotti”

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile dovrebbe essere, venduto in un unico lotto.

Data la presenza su una grossa percentuale del terreno oggetto di perizia dell'edificio denominato capannone, una divisione del bene comporterebbe la formazione di due lotti caratterizzati da una forte sperequazione nelle possibilità di vendita.

Su uno di essi insisterebbe certamente il capannone, mentre sull'altro insisterebbe l'area già descritta come piazzale ed indicata in allegato 2 come mappale 131.

Come detto in precedente sezione, il piazzale deve essere considerato una pertinenza del capannone e ad esso funzionale; l'ipotesi di una vendita separata da quest'ultimo non appare ragionevole poiché il terreno intorno al capannone, inserito in un eventuale lotto separato, costituisce una fascia non razionalmente utilizzabile. Si deve considerare ancora che il capannone verrebbe privato di un'importante area adibita alla movimentazione di mezzi e carichi e all'esecuzione di alcune lavorazioni, poiché nel piazzale sono presenti i macchinari già descritti in apposita sezione.

In conclusione la divisione del bene in due lotti renderebbe, difficile la vendita dell'immobile e si ritiene quindi che la vendita in un unico lotto sia l'unica soluzione possibile.

QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc.civ. dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Il debitore gode della proprietà del cespite di cui alla Causa per l'intera quota.

QUESITO NOVE – “Stato del bene”

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se 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 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 giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autenticata);*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”

*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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'eventuale esistenza di fondi patrimoniali a carico del bene;*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”

***Detremini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 e come opponibili alla procedura alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Per quanto riguarda il metodo di stima, il CTU ha adottato il metodo di stima sintetico-comparativo che si esplica attraverso una comparazione fra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili e che di recente sono stati oggetto di compravendita.

Il C.T.U. ha basato la valutazione sui dati desumibili dal Rapporto Immobiliare 2012, Immobili a destinazione Terziaria, Commerciale e Produttiva diramato dall'Agenzia del Territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (tabelle in allegato).

Quale prima operazione si è proceduto al calcolo delle **superfici lorde stimabili**

Locali lavorazione al piano terra: **mq 1.435** (70 m x 20.5 m)

Locali esposizione, spogliatoi, bagno al piano terra: **mq 215** (10.50 m x 20.5 m)

Locali al piano soppalcato: **mq 215** (10.50 m x 20.5 m)

Avendo la tettoia esterna caratteristiche costruttive identiche al capannone e non essendo però un volume chiuso, la sua superficie stimabile, si è considerata pari ad 1/3 della superficie reale; da qui:

$70 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 700 \text{ mq}$; $700 \times 1/3 = \mathbf{mq\ 233}$

Pertanto la superficie lorda stimabile sarà pari a :

Locali lavorazione al piano terra:	mq 1.435
Locali esposizione, spogliatoi, bagno al piano terra:	mq 215
Locali al piano soppalcato:	mq 215
Superficie stimabile tettoia esterna	mq 233
<u>TOTALE</u>	<u>mq 2.098</u>



Considerando che i dati desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi tabella allegata) per un capannone industriale in stato conservativo normale nella zona considerata, indicano un valore di mercato, per il 1° semestre 2012, compreso fra 400 e 600 €/mq;

Considerando il buono stato di conservazione dell'immobile riscontrato in fase di sopralluogo, è possibile utilizzare quale valore base di stima 600 €/mq;

Considerando che nell'area uffici, gi impianti elettrici sono da completare così come alcune pavimentazioni (scale) e che la struttura è priva di allacci alla rete fognaria o di fossa settica;

Considerando, come detto in altra sezione che la strada di accesso all'immobile per tipologia e dimensioni non risulta ottimale per il passaggio di mezzi pesanti quali quelli funzionali alle attività cui il capannone può essere destinato e che la stessa cosa si può dire per la strada vicinale "lorotto" (vedasi allegato 1 e documentazione fotografica);

Il valore ipotizzato per mq è di 510 €/mq; tale valore non risulta distante dalle quotazioni medie 2011 disponibili nella banca dati dell'agenzia delle entrate, (vedi tabelle allegate);

Deve considerarsi poi che l'immobile è dotato di un'area di pertinenza, ma che questa non presenta una pavimentazione adeguata alla tipologia di mezzi e carichi necessaria all'attività da svolgere nell'edificio; in risposta a tale considerazione, il valore del capannone comprensivo della descritta pertinenza sale a 515 €/mq;



CONCLUSIONI



In risposta al quesito richiesto dal G.I., il sottoscritto CTU, considerando gli scomodi e i comodi caratterizzanti dall'immobile stimato e precedentemente esposti il valore stimato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è così indicabile:

superficie lorda stimabile mq 2.098 x valore capannone* 515 €/mq = 1.080.470 €

*comprensivo della pertinenza

ALLEGATI:

- 1) Visure catastali
- 2) Allegati grafici 1-2
- 3) Planimetrie catastali: Allegati 3-4
- 4) Certificato destinazione urbanistica
- 5) Cd contenente elaborato peritale con allegati e documentazione fotografica (allegato 5);
- 6) Cd Comune di Buddusò (allegato 6).
- 7) Tabella quotazione media 2011 Agenzia del Territorio; tabella banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate

Sassari, lì 27/12/2012

Il CTU

(Dott. Michele Spanu)