Studio Tecnico
Dott. Ing. Riccardo Fais
Via E. Costa 72 – Sassari 07100
Tel. 079 239769 – Fax 1782274038 - Mobile 335 7528292
email: ricfais@gmail.com - pec: riccardo.fais@ingpec.eu

Al Giudice dell'Esecuzione
Dott. Francesco De Giorgi

Oggetto: Consulenza tecnica nell'Esecuzione immobiliare n° 20 / 2015 RGE presso il Tribunale di Sassari

Il sottoscritto dott. Ing. Riccardo Fais, nominato esperto nel procedimento n°20 / 2015 RGE, a seguito delle attività svolte ritiene opportuno riferire al sig. Giudice quanto emerso nell'ambito delle laboriose ricerche eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

I beni pignorati, come risultante dagli atti della procedura, sono costituiti da un *corpo di fabbricati* adibiti a stalle ed un'annessa area scoperta, tutti ubicati in Comune di Thiesi, e i dati catastali indicati nel pignoramento sono i seguenti:

- Sezione Fabbricati: Foglio 23, particella 975;
- Sezione Terreni: Foglio 23 mappale 202.

Dalle verifiche catastali svolte è emerso che la particella 975 **non corrisponde all'intero corpo dei fabbricati** ma solo ad una sua porzione; nella planimetria catastale relativa al Foglio 23 Particella 975 - Catasto sezione fabbricati (doc.1) che sia allega alla presente comunicazione, è infatti possibile distinguere con chiarezza che parte della sagoma degli edifici risulta indicata con tratteggio; detto tratteggio corrisponde alla porzione dei fabbricati che ricade nella particella 976 (Catasto fabbricati) attigua alla menzionata particella 975; la particella 976, rappresentata nella relativa planimetria catastale (doc.2) che si allega, **non è oggetto del pignoramento**.

Dall'esame dell'estratto di mappa del succitato Foglio 23 - Catasto sezione terreni (doc.3) che si allega, può evincersi che l'area di sedime dell'intero corpo di fabbricati insiste sui terreni, ovvero sui mappali, 975 e 976 "graffati" catastalmente alle succitate particelle 975 e 976 del Catasto fabbricati; anche i predetti mappali 975 e 976 del Catasto sezione terreni **non sono oggetto di pignoramento**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2470622cdd3f54d57b31d13f5975ef14

Studio Tecnico
Dott. Ing. Riccardo Fais
Via E. Costa 72 – Sassari 07100
Tel. 079 239769 – Fax 1782274038 - Mobile 335 7528292
email: ricfais@gmail.com - pec: riccardo.fais@ingpec.eu

La linea che demarca catastalmente i citati mappali 975 e 976 relativi ai terreni (vedasi doc.3) coincide con la linea che separa catastalmente le summenzionate porzioni dei fabbricati e non trova alcun riscontro materiale sui luoghi; vedasi al riguardo la linea tracciata in giallo nella seguente immagine 1.

Quanto sopra evidenziato suggerisce per i creditori procedenti la necessità di un aggiornamento degli atti e della documentazione presente nel fascicolo telematico poiché, come già detto, **il pignoramento è riferito non alla totalità dei fabbricati esistenti e dell'annessa area scoperta, ma solo ad una loro porzione.**

E' opportuno inoltre segnalare che il confine materialmente esistente tra i terreni censiti presso il Catasto Terreni con i mappali 202 (pignorato) e 480 (quest'ultimo estraneo alla presente procedura), non corrisponde al confine tracciato sull'estratto di mappa (doc.3) e raffigurato nella seguente immagine 1 con la linea tracciata in rosso. Tale circostanza necessiterebbe di approfondite verifiche presso il Catasto e la Conservatoria al fine di comprendere se sia o meno necessario procedere con un'eventuale riconfinamento degli anzidetti terreni; il costo per tali adempimenti potrebbe essere particolarmente rilevante ancorché al momento non quantificabile.

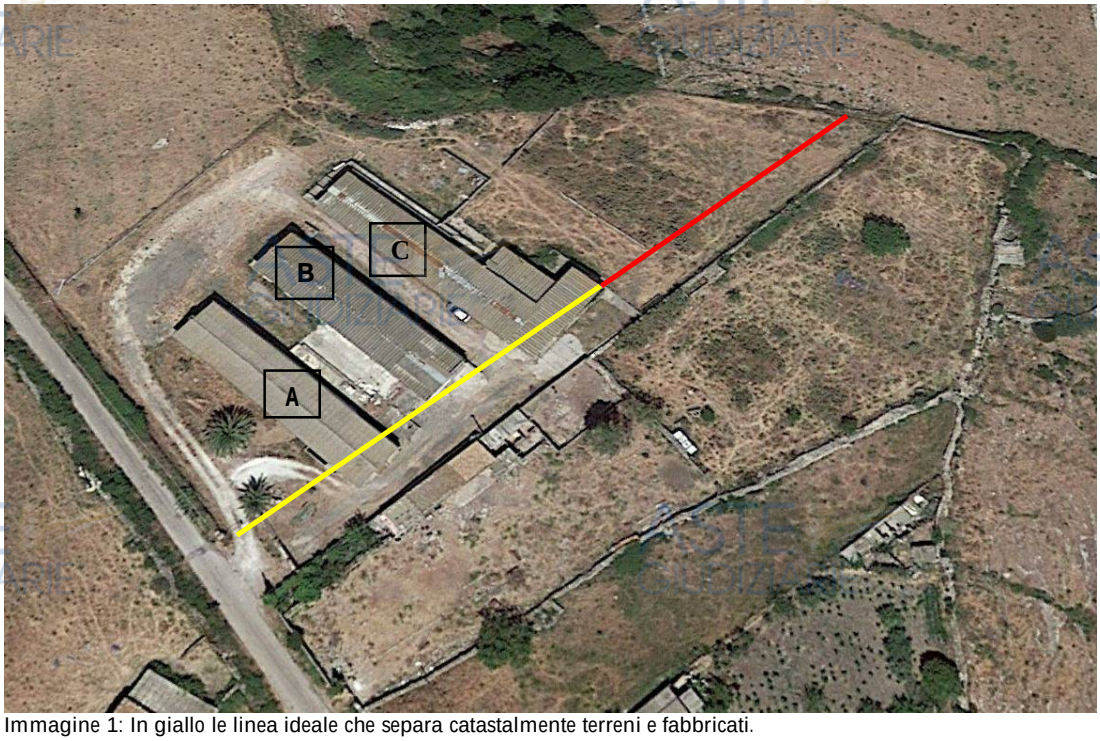

Immagine 1: In giallo le linea ideale che separa catastalmente terreni e fabbricati.
In rosso la linea catastale di confine tra i mappali 202 e 480 estraneo alla procedura,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2470622cdd3f54d57b31d13f5975ef14

Studio Tecnico
Dott. Ing. Riccardo Fais
Via E. Costa 72 – Sassari 07100
Tel. 079 239769 – Fax 1782274038 - Mobile 335 7528292
email: ricfais@gmail.com - pec: riccardo.fais@ingpec.eu

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 01/03/2019 alla presenza dell'esecutato e del delegato dell'istituto Vendite Giudiziarie, è stato altresì rilevato che uno dei tre fabbricati, precisamente quello individuato con la lettera C nella precedente immagine 1, risulta sfornito di autorizzazione edilizia e, al fine di rispettare la normativa edilizia esistente, potrebbe essere necessario provvedere alla sua demolizione; si ritiene che la predetta demolizione sia comunque necessaria alla luce del fatto che alcuni pilastrini del capannone anzidetto sono realizzati mediante elementi in lamiera d'acciaio recuperata da guard-rail dismessi (vedasi immagine 2); quanto appena detto è evidentemente al di fuori di qualsivoglia norma tecnica e non può in alcun modo essere tollerato; riguardo il capannone in argomento non si può sottacere infine circa la presenza di lesioni in corrispondenza della copertura integralmente realizzata mediante pannelli autoportanti in cemento amianto; le predette lesioni non solo possono minare la capacità autoportante dei pannelli in cemento amianto ma, com'è noto, possono determinare il rilascio nell'atmosfera e all'interno del fabbricato stesso, di pericolose fibre cancerogene (vedasi immagine 3);

Immagine 2: Pilastrino realizzato mediante lamiera di guard-rail dismessa;
La lamiera è verniciata di colere marron.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2470622cdd3f54d57b31d13f5975ef14

Studio Tecnico
Dott. Ing. Riccardo Fais
Via E. Costa 72 – Sassari 07100
Tel. 079 239769 – Fax 1782274038 - Mobile 335 7528292
email: ricfais@gmail.com - pec: riccardo.fais@ingpec.eu

Immagine 3: Lesione in uno dei pannelli autoportanti della copertura.
La linea blu visibile nella foto è nella realtà un cavo elettrico volante.

Nelle coperture degli altri fabbricati, denominati per maggiore chiarezza A e B nell'immagine 1, sono presenti rilevanti quantità di cemento amianto che necessitano di costose operazioni di confinamento o smaltimento onde rendere i luoghi conformi alle vigenti normative di settore.

Sorvolando su ulteriori problematiche che, in considerazione di quanto detto sopra appaiono addirittura secondarie, a titolo esemplificativo si osservi che il fabbricato di cui alle lettera C è malamente accatastato in quanto la sua planimetria non risulta neppure integralmente disegnata nella planimetria catastale doc. 1 (vedasi in corrispondenza della scritta *stessa ditta* riportata al lato sinistro), al termine di questo breve ma nutrito excursus circa le anomalie riscontrate relativamente agli immobili della procedura n° 20 / 2015 RGE, si può facilmente intuire che il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2470622cdd3f54d57b31d13f5975ef14

Studio Tecnico
Dott. Ing. Riccardo Fais
Via E. Costa 72 – Sassari 07100
Tel. 079 239769 – Fax 1782274038 - Mobile 335 7528292
email: ricfais@gmail.com - pec: riccardo.fais@ingpec.eu

venale dei beni, valutato il loro pessimo stato di conservazione, potrebbe essere talmente basso da coprire a malapena le spese necessarie per le bonifiche e le demolizioni. A dette spese per bonifiche e demolizioni debbono peraltro assommarsi anche rilevanti oneri e spese tecniche relative alle indagini ed alle regolarizzazioni catastali necessarie alla luce delle anomalie riscontrate; a tali rilevanti oneri e spese non può certo far fronte il CTU. Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU comunica pertanto di rinunciare all'incarico.

Con osservanza.

Sassari, 05 / 03 / 2019

Dott. Ing. Riccardo Fais

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FAIS RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2470622cdd3f54d57b31d13f5975ef14