

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. 753/2013 R.G.

PROMOSSA DA

CONTRO



Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Marco Zucca

P.zza Belgio n.3

09129 CAGLIARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA ISCRITTA AL N. N.753/2013 R.G.

PROMOSSA DA

CONTRO:

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Zucca

Piazza Belgio n. 3 09129 CAGLIARI

PREMESSA

Il giorno 23 aprile 2015 il sottoscritto dott.ing. Marco Zucca, nato a Cagliari il 30/05/1961 con residenza e studio in Cagliari P.zza Belgio 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°2794) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Greco per la causa iscritta al n°753/2013 del R.G..

Previo giuramento di rito sulla importanza della funzione affidatami, il Giudice disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 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 atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o imadonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (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'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) **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 e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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.L. n. 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; **indichi**, agli effetti dell'art.49D.P.R. 308/2001, se gli interventi, eventualmente realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso riguardino violazioni di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote di 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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;
- 14) **predisponga** -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ACCERTAMENTI PERITALI

La data del sopralluogo fissata successivamente all'udienza, per il giorno 04/06/2015 veniva comunicata con A/R alla _____ in data 14/05/2015 (n.14980073139-1 e ricevuta il giorno 14/05/2015); il giorno stabilito non è stato possibile effettuare il sopralluogo per l'assenza sul posto degli interessati (in tale occasione si è constatato l'abbandono dello stabilimento e la sua occupazione da parte di persone terze non identificate). Con successiva comunicazione del 01/07/2015 all'indirizzo di posta certificata veniva richiesto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



un contatto per consentire il sopralluogo; in assenza di risposta venivano inviate altre due comunicazioni mail ed una ulteriore raccomandata (del 10/10/2015 ricevuta il 14/10/2015); fissando il sopralluogo per il 23/10/2015.

Nonostante le numerose comunicazioni e inviti ad essere contattato, la esecutata non ha mai risposto e non si è presentata neppure al secondo appuntamento.

L'accesso all'immobile si è comunque svolto in data 23/10/2015 ed in data 29/12/2015, il primo giorno si è preso visione e sono state misurate le parti del complesso industriale "aperte" per abbandono (capannone, piazzale e manufatti accessori), il secondo giorno si è acceduto all'edificio uffici e nella parte destinata a servizi del capannone (alla presenza di una persona già sul posto e qualificatasi come custode).

Le operazioni peritali si sono svolte anche presso l'ufficio Tecnico del comune di Isili (in due diverse occasioni) per rintracciare la documentazione amministrativa dell'immobile e presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari per le verifiche catastali.

Il bene è costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati che è parte di un più ampio complesso industriale su più lotti confinanti; è catastalmente identificato in modo univoco ed è singolarmente vendibile in quanto può essere facilmente reso autonomo (pur con la limitazione che qualunque intervento edilizio dovrà riguardare l'intero compendio e viceversa).

Lo svolgimento della presente relazione segue l'ordine proposto nell'incarico

1. I BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'Atto di pignoramento del 30/11/2013 e la successiva istanza di vendita del 03/02/2014 fanno riferimento all'intera proprietà del bene:

- appezzamento di terreno sito in comune di Isili, zona industriale Perd'e Cuaddu distinto nel Catasto Terreni nel predetto comune al foglio 11 particelle n.219, 215, 212, 204, 65, 266, 267, 77, Foglio 12 particelle n.268 e 269, nonché l'immobile edificato su detto appezzamento distinto nel Catasto dei Fabbricati del predetto comune al Foglio 11 particella 400 sub.1 piano T-1 cat.D/1.

1.1. attuale identificazione

Considerate le variazioni catastali, descritte nel seguito della presente relazione, allo stato attuale, il bene pignorato può essere così descritto ed individuato:

- **porzione di complesso industriale sito in comune di Isili identificato al catasto fabbricati al F.11 part.532 sub.1 (ex part.400 sub.1) corrispondente al lotto E4 della zona industriale Perd'e Cuaddu.**

L'immobile pignorato corrisponde alla rappresentazione planimetria catastale (All.D).

La porzione del complesso industriale oggetto del pignoramento (catastalmente identificata con il sub.1) comprende anche una porzione, non fisicamente delimitata, corrispondente ad una campata e mezzo di dieci metri, di un più ampio capannone di oltre cento metri complessivi, che per la maggiore estensione insiste sul lotto confinante (lotto E2+E2a catastalmente identificato con il sub.5) (All.E); anche il piazzale posteriore della porzione ora pignorata non è fisicamente separato dalla restante area dello stabilimento (lotto E1 catastalmente identificata con il sub.4 oggetto delle iscrizioni E ed F descritte nel successivo paragrafo).

Allo stato attuale, i terreni sui quali è edificata la porzione di complesso industriale oggetto del pignoramento, risultano Catastalmente tutti “soppressi” e passati all’urbano e ricompresi insieme ad altri nella part.532 (ente urbano di ha 02.46.69) del F.11; essi sono così identificati:

- terreni al Foglio 11: part.219 (ex 64/d di are 01.25); part.215 (ex 65/b di are 12.41); part.212 (ex 63/b di are 20.32); part.204 (ex 77/b di are 37.08); part.65 (ex 65/a di are 26.69); part.266 (ex 217/b di are 05.77); part.267 (ex 248/b di are 00.31); part.77 (ex 77/a di are 02.88).
- terreni al Foglio 12: part.305 (ex 213/b di are 01.53 e non part.268 come in atti); part.306 (ex 242/b di are 00.32 e non part.269 come in atti). La superficie catastale complessiva è di ha 01.08.56

Si segnala che nell’atto di pignoramento i terreni al Foglio 12 hanno numerazione errata; la superficie catastale di ciascuna particella non è riportata nell’Atto di pignoramento ma si può ricavare dall’Atto di acquisto dei terreni a favore della _____ del 30/12/1997 (All.R).

2. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Al fascicoli di causa è allegato un "certificato notarile" del notaio dott. E.Siracusano datato 21/03//2014; sono richiamate le seguenti iscrizioni/trascrizioni (dalla più recente alla più vecchia) nel ventennio fino al 07/03/2014:

ATTO DI PROVENIENZA

- A)** trascrizione del 23/01/1998 nn.473/372 dell’Atto di compravendita del 30/12/1997 rogante notaio Corona, del terreno a favore di _____ contro _____ (All.R);

B) trascrizione del 18/05/1996 nn.3237/2426 dell'Atto di compravendita del 16/05/1996 rogante notaio C.M. De Magistris, dei terreni a favore

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C) trascrizione del 27/11/1992 nn.9847/7538 dell'Atto di compravendita del 10/11/1992 rogante notaio E. Dolia, dei terreni a

contro

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

D) Iscrizione (del 21/07/2001 nn.7452/860) di **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore**

contro

E) Iscrizione (del 29/06/2011 nn.6836/1283) di **Atto ingiuntivo a favore**

contro

riguardante l'immobile (D/1) in Isili località Perd'e Cuaddu piano T in catasto F.11 part.400 sub.1; ente urbano in Isili località Perd'e Cuaddu di mq 7212 in catasto al F.11 part.400 sub.4;

F) Iscrizione (del 19/12/2013 nn.12228/979) di **Ipoteca Legale a favore**

contro

; riguardante l'immobile (D/1) in Isili in catasto F.11 part.532 sub.1; area urbana in Isili in catasto al F.11 part.532 sub.4;

G) Trascrizione (del 15/01/2014 nn.315/259) di **Verbale di pignoramento immobiliare** del 27/11/2013 a favore

contro

3. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA ATTUALE DELL'IMMOBILE

3.1. Localizzazione e inserimento urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in località "Perd'e Cuaddu" nella parte settentrionale del territorio di Isili a circa 8 Km dal centro abitato e a circa 6 km ad est del paese di Nurallao (All.A).

L'insediamento industriale nel Sarcidano (consorzio ASI) sorto a metà degli anni settanta, è dotato dei principali servizi (illuminazione pubblica, reti idrica ed elettriche, smaltimento) ma non è mai effettivamente decollato per il basso numero di imprese che hanno aperto e per quelle molte che tra queste hanno fallito o abbandonato. Al momento attuale solo alcune imprese svolgono una minima attività, vaste aree urbanizzate



sono state destinate al fotovoltaico (All.A) mentre molti capannoni sono chiusi e semi abbandonati. Come conseguenza deriva uno stato di incuria anche delle infrastrutture (strade dissestate).

Dal punto di vista amministrativo le competenze per l'agglomerato sono del Comune di Isili; erano del Consorzio Industriale Provinciale (ex ASI) prima dall'entrata in vigore del L.R. n.10 del 25/07/2008.

3.2. Caratteristiche generali del complesso industriale

L'immobile oggetto del pignoramento (catastralmente individuato al F.11 part.532 sub.1) è costituito dal un terreno di forma rettangolare ("lotto E4" di circa m108 x 96 (All.E)) con all'interno un capannone industriale, un edificio uffici, due tettoie destinate a parcheggi ed una cabina elettrica (All.F).

3.2.1. l'area

Al momento dei sopralluoghi il piazzale antistante e retrostante i fabbricati risultava parzialmente ingombro da manufatti lavorati in c.a.v., da sponde e casseforme metalliche, da macchinari ed attrezzature (silos in ferro elementi di ponteggio, materiali ferrosi ..), da materiali di scarto (quali pneumatici per mezzi agricoli), da "rottami" di veicoli industriali (semirimorchi, autobetoniera, mezzi di movimentazione da cantiere) Foto 02, Foto 03, Foto 04, Foto 19, Foto 21, Foto 22).

Le aree esterne erano destinate sia alle lavorazioni che a piazzale di movimento mezzi, sono interamente pavimentate in battuto di cemento; solo una piccola parte compresa tra il fabbricato uffici e la strada ha il fondo in terreno naturale.

Superficie la superficie del lotto E4, ricavata dalla concessione edilizia, è di complessivi mq 10.368 oltre ad una fascia di m 5 di "rispetto stradale" esterna alla recinzione; la superficie catastale complessiva dei terreni in oggetto è mq 10.856.

Accesso allo stato attuale avviene attraverso due cancelli carrabili posti alle estremità nord (Foto 01) e sud del fronte stradale (Foto 04); l'accesso meridionale (prossimo al fabbricato uffici), ha un doppio cancello con un area filtro interposta tra la strada ed il piazzale destinato alle lavorazioni (Foto 06); l'accesso settentrionale appare ricavato dalla demolizione di una parte di recinzione, è privo di cancello e non è indicato in progetto.

Confini L'area risulta recintata per tre lati: il confine orientale, con la viabilità consortile è materializzato da



un basso muro in c.a. con infisse aste metalliche verticali; il confine settentrionale, con altro lotto a quota superiore (E5 non insediato), è costituito da un muro di terrapieno che, in parte, delimita anche un fabbricato per parcheggi; il confine meridionale, con i lotti G5 (piazzale di altro stabilimento) e G9 (area non insediata), è costituito da un muro in blocchetti di cls alto all'incirca due metri.

Il confine occidentale, con i lotti E1 (area a piazzale del complesso industriale) E2 (lotto edificato dello stesso complesso industriale), non è materializzato risultando il lotto in oggetto un unico con i lotti confinanti in virtù delle concessioni edilizie descritte nei successivi paragrafi.

3.3. *il capannone industriale*

Anche l'interno del capannone risultava ingombro di macchinari ed attrezzature per la lavorazione di manufatti in c.a.v. (Foto 17, Foto 18), di materie prime (sacchi cemento) e varie (tra cui balle di fieno (Foto 14) e mangime per bestiame); vi erano inoltre un automezzo con pedana aerea in rovina (Foto 15) e la carcassa di autovettura (fiat panda Foto 16). Il capannone può essere descritto come la somma di tre diversi corpi di fabbrica realizzati per accrescimento nel tempo:

- **capannone principale:** è quello originario posto parallelo al confine posteriore (non materializzato) del lotto (a distanza di 10 m); si sviluppa su unico livello con pianta rettangolare (m 76,5 x 21); è costituito dalla successione di 13 campate (ritti e travoni) con passo di m 6 (11 campate) e m 9 (ultime due di sinistra) e luce di m 20; l'altezza all'intradosso del trave perimetrale di copertura di m 6. Al di sotto del trave di copertura vi è una finestratura a nastro (sul fronte anteriore) mancante di alcuni elementi; mancano anche diversi pannelli di tamponamento, alcuni serramenti e porte, in modo tale che il capannone risulta aperto in vari punti. Il capannone è privo di partizioni interne ad eccezione di un muro divisorio (in pannelli c.a.v.) che isola l'ultima campata sul lato sinistro del capannone lineare.

All'interno del capannone originario, sul fronte settentrionale per una larghezza di m 3,9 si trova un "blocco servizi" su due livelli (All.G), realizzato con struttura semi indipendente in blocchi di cls. Al piano terreno vi è un locale "mensa" con retrostante servizio igienico (Foto 28) ed i vani "gruppo elettrogeno" "antincendio" (con accesso dall'esterno Foto 23); al primo piano, sulla destra salendo le scale (Foto 25), un vano spogliatoio con bagni e docce (Foto 27), sul lato sinistro un ampio vano (m 8,6 x



3,6) destinato a sala riunioni (Foto 26).

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle ceramiche, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, le pareti interne intonacate e tinteggiate; mancano alcune porte nei servizi igienici mentre le altre sono in legno tamburato. Ai locali si accede sia dall'esterno che dall'interno del capannone.

- **capannone anteriore aggiunto:** realizzato in ampliamento nella parte sinistra del capannone principale, ha pianta rettangolare (m 28 x 11) ed in parte realizzato su due livelli (ciascuno di m 3 di altezza); è costituito da tre campate di pilastri con una ulteriore campata ad altezza doppia di sola copertura; la struttura del tetto è parzialmente integrata in quella del capannone lineare; le pareti laterali sono parzialmente chiuse da pannelli in c.a.v. prefabbricati (Foto 11 e 12).
- **porzione di capannone** compreso fra la parte posteriore destra del capannone principale (nel quale si inserisce) ed il confine del lotto E4 (Foto 22); ha lunghezza di 10 metri e larghezza 14,37 m; è parte di un più ampio capannone di complessivi oltre 106 metri (Foto 20) edificato con concessione n.50/1999 che si sviluppa prevalentemente nel confinante lotto E2/E2a (catastalmente definito come part.356 sub.5). Il prospetto sud è privo di partizione verticale e si innesta in corrispondenza delle ultime due campate settentrionali sul fondo del capannone principale rispetto al quale è completamente aperto. l'altezza interna corrisponde a quella del capannone principale.

Le strutture portanti dei tre capannoni sono tutte di tipo prefabbricato in c.a.v. con tamponamenti verticali esterni costituiti da grandi pannelli lisci in c.a.v. Le coperture sono in lastre di fibrocemento alternate a lastre traslucide (nel capannone originario) è in tegoloni in c.a.v. ciechi nella parte ampliata su due livelli; la pavimentazione interna ai capannoni è di tipo industriale in cemento lisciato.

3.4. il fabbricato uffici

Si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato) ed è collocato nella parte anteriore del lotto verso il confine meridionale in prossimità dell'accesso al lotto (Foto 07). Di pianta quadrata (m 13 x 13 circa esterni All.H) ha struttura intelaiata in c.a. prefabbricati con i pilastri di spigolo esterni al perimetro murario (in blocchi di fibrolegno); le partizioni orizzontali e tradizionali laterocementizie, la copertura, a tetto in lastre prefabbricate di cls vibrato e travi prefabbricate inanellate al colmo (Foto 35 e 37), è aggettante rispetto al filo del



fabbricato e ha quattro falde simmetriche protette da tegole curve. La scala di collegamento verticale è centrale ai piani ufficio ed aperta (con ringhiera e corrimano metallici Foto 36); la rampa che conduce al seminterrato è chiusa da muri e chiusa da porta; gli scalini sono rivestiti in granito.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche (montate in diagonale a giunto aperto); le porte interne sono tamburate in legno verniciato bianco; portoncini esterni del tipo commerciale blindato; i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle; le finestre sono in alluminio verniciato con doppio vetro prive di sistema di oscuramento. I locali e l'edificio destinato agli uffici si trova in buono stato di manutenzione.

Il piano seminterrato è destinato a magazzino deposito suddiviso in quattro locali con altezza interna di m 2,3; il pavimento è in battuto di cemento, mancano i serramenti interni, i locali non hanno finestre (Foto 38). La superficie complessiva utile è di mq 140 circa.

Il piano rialzato ha due ingressi (chiusi da portoncini di tipo blindato, uno verso il piazzale (Foto 29) e l'altro verso l'esterno (area fra i due cancelli) ; è frazionato in locale ingresso (mq 15 Foto 30), quattro uffici (mq 26, mq 22, mq 20 e mq 16 Foto 32, 33), archivio (mq 9,5), due bagni (mq 11,5 Foto 31) e corridoio di distribuzione e ingresso (mq 18); l'altezza interna dei locali è di m 2,96, la superficie utile di mq 138.

Il primo piano destinato ad "ufficio tecnico" è un unico locale di mq 145 (Foto 34 e 35) privo di partizioni; l'altezza minima lungo il perimetro esterno è di m 1,9.

3.5. i manufatti per parcheggio

Si tratta di due differenti strutture addossate al confine settentrionale e meridionale del lotto.

Il manufatto settentrionale (m 47 x 5 circa) (Foto 10) è costituito da setti in c.a. con copertura piana laterocementizia; allo stato attuale le campate che definivano gli stalli parcheggio sono chiuse da cancelli scorrevoli e lastre metalliche e sono utilizzati come magazzini (ed in parte pollaio e canile).

Il manufatto meridionale (Foto 08) (m 29 x 5 circa) è costituito da una pensilina con elementi verticali in c.a. e copertura in tegoloni c.a.v. (manca la copertura dell'ultima campata sulla destra) collocata in prossimità del fabbricato uffici.

3.6. dati metrici riassuntivi

Superficie lotto *mq 10.856* (di cui circa *mq 8.000* destinati a piazzale e area verde); superficie coperta capannone principale *mq 1.525*; superficie blocco servizi interni al capannone principale (mq 61 x 2) *mq 122*; superficie capannone doppia altezza (mq 230 x 2) *mq 460*; superficie della porzione del più esteso capannone rientrante nel sub.1 *mq 144*; superficie lorda fabbricato uffici (mq 170 x 2) *mq 340* (uffici) e *mq 150* (magazzini/deposito); superfici parcheggi coperti *mq 380*; superficie lorda cabina elettrica *mq 39*

4. SITUAZIONE CATASTALE,

Come sintetizzato in premessa la numerazione che attualmente individua l'immobile (F.11 part.532 sub.1) è cambiata rispetto a quella indicata nel pignoramento (F.11 part.400 sub.1); i due numeri individuano tuttavia lo stesso immobile che corrisponde a quello oggetto del pignoramento immobiliare (planimetria All.D).

Il lotto urbano E4 risulta per la maggiore parte nel Foglio catastale 11 ed in piccola parte nel Foglio 12 (nel quale era ricompresa anche una piccola porzione di strada), ciò ha comportato tutta una serie di frazionamenti ed alla definizione di particelle provvisorie la cui ricostruzione, risultata piuttosto complessa, ha portato a riscontrare un errore sia nell'atto di compravendita del terreno (favore di _____ contro _____

del 30/12/1997), sia nel pignoramento nella numerazione attribuiti alle due particelle del Foglio 12. Infatti le part.268 e 269 del F.12 (indicate in pignoramento) hanno costituito, insieme ad altre la attuale part.368 (ente urbano di ha 2.44.36) che si trova in mappa ben distante dal bene in oggetto (All.C2). Tale circostanza è richiamata nel certificato notarile senza però che sia indicato ciò come errore; lo stesso errore di identificazione (non di superficie) si trova anche nei progetti "concessionari".

Di fatto le particelle che corrispondono, per provenienza (indicata nell'atto di vendita) e superficie, a quelle sulle quali è stato edificato il fabbricato in oggetto, sono la part.305 (di are 01.53 proveniente dalla part.213) e la part.306 (di are 00.32, già sede stradale, proveniente dalla part.242).

cutasto fabbricati. Per quanto riguarda "l'immobile edificato" posto al punto 11 nella nota di trascrizione del pignoramento e descritto come "F.11 part.400 sub.1", la situazione catastale attuale, verificata attraverso la "visura storica per immobili" (All.B1) direttamente effettuata, risulta la seguente:

- immobile al F.11 part.532 sub.1 categoria D/1 senza consistenza, rendita € 21.071,44 località Perda e Cuaddu sn piano T-1 intestata alla ditta

Per l'immobile si sono verificate le seguenti variazioni dalla più recente alla più vecchia:

- la part.532 sub.1 del F.11 deriva dalla soppressione della particella 400 sub.1 F.11 per allineamento mappe, variazione del 28/03/2013 n.5331.1/2013 per Bonifico identificativo catastale;
- variazione per classamento del 05/07/2001 n.103250.1/2001 in atti dal 01/10/2001;
- variazione di destinazione in corso di costruzione del 05/07/2001 n.1473.1/2001 in atti dal 05/07/2001;
- accatastamento in corso di costruzione del 03/04/2000 n.286.1/2000 in atti dal 03/04/2000 con identificativo F.11 part.400 sub.1 intestato alla ditta

catasto terreni Dalle verifiche al catasto terreni si rileva che:

- all'attualità il fabbricato risulta edificato su una parte della più ampia particella catastale individuata al F.11 part.532 "ente urbano" (quindi senza intestazione) di ha 02.46.69 (All.B2)
- la part.532 F.11 deriva dalla part.486 "ente urbano" di ha 02.46.69 soppressa per "bonifica identificativo catastale del 28/03/2013 n.786.1/2013;
- la part.486 F.11 deriva dalla part.405 "ente urbano" di ha 02.46.69 soppressa per tipo mappale del 25/08/2008 n.144470.1/2008;
- la part.405 F.11 di are 02.46.69 deriva dalla part.405 "ente urbano" di ha 02.15.25, per variazione del 25/08/2008 n.144470.1/2008, con aggiunte la part.306 (are 30.70), la part.292 (centiare 16) e la part.297 (centiare 58) del F.11 (queste ultime sopresse nella stessa variazione);
- la part.405 F.11 di are 02.15.25 "ente urbano" deriva dalla part.405 "ente urbano" di ha 02.15.25 per tipo mappale del 06/08/2001 n.108248.1/2001;
- la part.405 F.11 di are 02.15.25 "ente urbano" deriva dal frazionamento della part.405 "ente urbano" di ha 02.15.65 del 24/07/2000 n.68889.1/2000; da cui nasce la part.406 di centiare 40 (cabina elettrica);
- la part.405 F.11 di are 02.15.65 "ente urbano" deriva dalla part.400 del F.11 di are 2.15.65 per tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000.
- in nota alla part.400 F.11 di are 2.15.65 "ente urbano" si dice che essa comprende le particelle 62, 65, 77, 151, 192, 204, 212, 215, 218, 219, 221, 266, 267, 290, 296, 308, 389, 390 del F.11 "sopprese" nella variazione (le particelle sottolineate sono oggetto del pignoramento); niente viene detto delle due particelle al Foglio 12 che, invece, sono ricomprese già nel perimetro della part.400 e poi nelle

successive sopradescritte variazioni (mappa All.C1).

Per i singoli **terreni** indicati nell'atto di pignoramento la cui superficie complessiva somma mq 10.856, dalle visure storiche direttamente effettuate, risulta:

- **F.11 part.219:** "soppresso" dal 27/03/2000 da "ente urbano" per variazione e tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.219 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B3);
 - la part.219 F.11 seminativo di are 01.25 deriva dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha interessato anche le particelle 64, 217, 218 del F.11;
 - la part.219 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta _____ per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 30/12/1993 era intestata per frazionamento alla ditta _____
- **F.11 part.215:** "soppresso" dal 27/03/2000 da "ente urbano" per variazione e tipo mappale del 27/05/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.215 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B4);
 - la part.215 F.11 seminativo di are 12.41 deriva dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha interessato la originaria particella 65;
 - la part.215 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta _____ per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 30/12/1993 era intestata per frazionamento alla ditta _____
- **F.11 part.212:** "soppresso" dal 27/05/2000 da "ente urbano" per variazione e tipo mappale del 27/05/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.212 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B5);
 - la part.212 F.11 seminativo di are 20.32 derivava dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha interessato le particelle 63, 213, 214;
 - la part.212 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta ECOEDIL s.r.l. per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 30/12/1993 era intestata per frazionamento alla ditta _____
- **F.11 part.204:** "soppresso" dal 27/03/2000 da "ente urbano" per variazione e tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.204 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B6);
 - la part.204 F.11 seminativo di are 37.08 derivava dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che

ha interessato le particelle 77, 205, 206, 207, 208, 209, 210;

- la part.204 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta _____ per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 30/12/1993 era intestata per frazionamento dal alla ditta _____
- **F.11 part.65:** “soppresso” dal 27/03/2000 da “ente urbano” per variazione e tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.65 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B7);
 - la part.65 F.11 seminativo di are 26.69 derivava dal frazionamento n.55204.1/1993 del 02/04/1997 della part.65 di are 38.64 che ha generato la particella 265 (non in esecuzione).
 - la part.65 F.11 seminativo di are 38.64 derivava dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha generato la particella 215 di are 12.41 in esecuzione;
 - la part.65 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta _____ per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 31/12/1990 era intestata alla ditta _____ per atto pubblico.
- **F.11 part.266:** “soppresso” dal 27/03/2000 da “ente urbano” per variazione e tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.266 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B8);
 - la part.266 F.11 seminativo di are 05.77 derivava dal frazionamento n.55204.1/1993 del 02/04/1997 della part.266 di are 10.50 che ha generato la particella 217 (non in esecuzione);
 - la part.266 F.11 seminativo di are 10.50 derivava dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha generato le particelle 64 e 219 (in esecuzione) e la part.218 (non in esecuzione);
 - la part.266 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta ECOEDIL s.r.l. per atto pubblico ai soli fini della continuità storica del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; dal 31/12/1990 era intestata dal alla ditta _____ per atto pubblico.
- **F.11 part.267:** “soppresso” dal 27/03/2000 da “ente urbano” per variazione e tipo mappale del 27/03/2000 n.10098.1/2000; in nota la part.267 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B9);
 - la part.267 F.11 relitto stradale di centiare 31 derivava dal frazionamento del 08/03/2000 n.168.1/2000; data la classificazione la particella non era intestata.
- **F.11 part.77:** “soppresso” dal 27/03/2000 da “ente urbano” per variazione e tipo mappale del 27/03/2000



n.10098.1/2000; in nota la part.77 risulta unita al F.11 part.400 (ente urbano) (All.B10);

- la part.77 F.11 seminativo di are 02.88 derivava dal frazionamento n.37770.1/1993 del 30/12/1993 che ha soppresso la part.63;
- la part.77 F.11 era intestata dal 30/12/1997 alla ditta _____ per atto pubblico ai soli “fini della continuità storica” del 30/12/2007 rogante Corona registrato Cagliari; con medesima motivazione dal 06/07/1989 (atto rogante Lainati) era intestata alla _____ ed ancora dal 30/12/1997 alla ditta _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- all'impianto del 04/06/1985 la part.77 seminativo di ha 1.21.25 era intestata _____
- **F.12 part.305 (non 268 come atto pignoramento (All.B13):** “soppresso” dal 10/03/2000 sia per “revisione di elementi censuari” (passaggio al F.11) che da “ente urbano” per tipo mappale del 10/03/2000 n.22472.1/2000 “(All.B11)
- la part.305 F.12 seminativo di are 01.53 derivava dal frazionamento del 02/04/1997 n.3.1/1997 che variava la part.306 F.12; dal 25/02/2000 la part.305 risultava alla ditta _____ per compravendita del 25/02/2000 rogante Corona registrata Cagliari n.1079 del 16/03/2000;
- **F.12 part.306 (non 269 come atto pignoramento (All.B14):** “soppresso” dal 10/03/2000 sia per “revisione di elementi censuari” (passaggio al F.11) che da “ente urbano” per tipo mappale del 10/03/2000 n.22472.1/2000 “(All.B12)
- la part.306 F.12 relit. strad. di are 00.32 derivava dal frazionamento del 08/03/2000 n.55205.1/1997 che variava la part.305 F.12; essendo sede stradale la part.306 non ha ditta intestataria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'estratto di mappa del Foglio 11 e del Foglio 12 mostrano l'attuale rappresentazione dei terreni (All.C).

4.1. aggiornamento catastale

Presso l'archivio meccanografico risulta depositata la planimetria catastale dell'immobile (All.D) nella sua rappresentazione di sub.1 della part.532, la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi verificato ad eccezione dell'ampliamento del capannone industriale verificato in corso di sopralluogo e solo in parte regolarmente assentito dal Comune di Isili con pratica DUAAP del 2011; per procedere all'accatastamento occorre preventivamente riportare l'immobile alla condizione assentita (come indicato nel capitolo successivo) con la rimozione della parte di copertura eccedente quella autorizzata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area ricade nella Zona omogenea "D – industriale Artigianale e commerciale" sottozona D2 Agglomerato del Consorzio di sviluppo industriale del Sarcidano A.S.I. –Sardegna Centrale. Gli interventi edificatori e industriali sono normati dal Piano Regolatore Consortile che produce gli stessi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento. La competenza per tali aree è passata al Comune di Isili e le "norme di attuazione" costituiscono allegato del "piano urbanistico comunale".

6. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili per il complesso industriale sono stati rintracciati i seguenti atti amministrativi:

1. **Concessione n.24/1997** del 27/10/1997 a nome _____ per la costruzione di capannoni e installazione impianti per la produzione di manufatti in legno mineralizzato. La concessione riguardava un lotto di terreno al F.11 mapp.212, 215, 204, 219, 266, 66 (errato e verosimilmente riferito al 65), 77 e F.12 mapp.268, 269, 248, 242 ad uso industriale;
2. **Concessione edilizia n.49/1999** del 30/11/1999 (All.I) concernente Variante alla concessione n.24/97 del 24/10/1997; la concessione è rilasciata alla _____. La concessione fa riferimento ad un lotto di terreno come il precedente e costituito dal F.11 mapp.266, 65, 267a, 77a, 219, 215, 212, 204a, 267c, 204b, 267b, 77b e dal F.12 mapp.269a, 268a, 268b, 269b. (numerazioni provvisorie che nel diventare definitiva corrisponde a quella del pignoramento ad eccezione dei due mappali del foglio 12 già descritti); la concessione ha ottenuto il preventivo nullaosta da parte del "Consorzio"
3. **Concessione edilizia n.26/2007** del 27/04/2007 concernente l'ampliamento di un capannone industriale di cui alla concessione n.50/99 (che riguarda la parte di capannone realizzata a cavallo dei due lotti E4 ed E2); la concessione ha ottenuto il preventivo nullaosta da parte del "Consorzio" (prot.187) (All.O) .
4. **Pratica DUAAP protocollo 2010** del 05/07/2011 relativa alla realizzazione di un intervento relativo ad attività produttive (All.P); la pratica espletata con autocertificazione riguarda la _____ e riguarda un lotto di terreno molto più ampio dell'originario nel quale è ricompresa la parte in oggetto.

La prima concessione si riferisce a un "lotto" di mq 10.368 (oltre la fascia di rispetto stradale) che

corrisponde per confini a quello oggetto del pignoramento (urbano F.11 part. 532 sub.1 di mq 10.856) che comprende la fascia di rispetto stradale (lievi differenze sono dovute a non corrette attribuzione delle superfici di alcune particelle). Era prevista la costruzione di due distinti edifici al suo interno (uffici e capannone); nel progetto risultava un'ulteriore area di rispetto esterna alla recinzione sul confine laterale sinistro del lotto. La comunicazione di inizio lavori (protocollata al comune di Isili) individua l'inizio lavori il 20/04/1998.

La seconda concessione (All.I) comportava: la variazione della posizione e delle planimetrie dei due fabbricati; la realizzazione di pensiline a copertura dei parcheggi; l'eliminazione dell'area esterna di rispetto sulla sinistra del lotto (riportata all'interno della recinzione); l'individuazione della cabine elettrica ai margini del lotto.

Dalla relazione di progetto si desume che Il lotto "E4" interessato all'intervento ha superficie di mq 10.856 catastale (come da terreni ora pignorati) e reale indicato di mq 10.147,5 + mq 495 (area rispetto stradale); l'area destinata a parcheggi è indicata di mq 637 (calcolata per i due lotti uniti).

Il progetto modifica anche l'edificio destinato agli uffici prevedendolo su due livelli (All.L).

Tra le prescrizioni alla concessione imposte dal nullaosta del consorzio (26/08/1999 prot.821 (All.M) vi è quella che i parcheggi coperti siano "aperti per tre lati" e senza i muri divisorii come indicato nella tavola grafica corretta allegata poi al progetto (All.N).

Contemporaneamente alla concessione n.49/1999 venne rilasciata, alla stessa ditta, la concessione n.50/1999 per l'edificazione del lotto confinante sul retro (lotto E2). Importa notare che negli elaborati grafici e nelle relazioni allegate a queste due concessioni i due lotti di terreno confinanti sono rappresentati e trattati come costituenti un unico complesso industriale (senza confine materializzato) e nello stesso modo sono trattati gli edifici in essi realizzati dai quali scaturiscono gli standard urbanistici (aree parcheggio, distacco dai confini).

La concessione n.50/1999 riguarda anche il capannone industriale realizzato prevalentemente all'interno del lotto E2 ma che si innesta nel capannone principale del bene oggetto di pignoramento ricadendo nel lotto interessato (E4) per un tratto di 10 m.

La terza concessione edilizia riguarda l'ampliamento del lotto complessivo (inglobando il "lotto E2a") nel quale si insedia l'impresa e prevede un ampliamento localizzato nel lotto E2 (non oggetto della presente



esecuzione); nella planimetria catastale, allegata al progetto, vengono riportati i corretti valori delle superfici catastali delle particelle che costituiscono il “lotto E4” con un totale di mq 10.856 che corrisponde a quelli in esecuzione; la superficie a parcheggi riferita al “lotto E4” viene indicata in mq 522,90. La superficie del lotto complessivo viene indicata in mq 16.855,50 comprende i lotti E1, E2, E2a, E4; ne consegue che qualunque variazione volesse essere apportata al complesso edilizio oggetto del pignoramento si dovrebbe coinvolgere nella progettazione l'intero complesso edilizio realizzato su tali lotto.

La quarta pratica edilizia come la precedente del 2007, questa pratica edilizia rafforza il legame tra le concessioni 49/1999 e 50/1999 e prevede la contemporanea edificazione di due diversi ampliamenti localizzati uno nella parte di lotto in oggetto (All.Q), l'altro nella parte originariamente edificata con concessione 50/1999 (lotto E2). L'intervento indica una superficie complessiva di mq 17.457.

6.1. conformità urbanistica

Esaminati i progetti ritrovati presso gli uffici del comune di Isili e confrontati con lo stato dei luoghi rilevato, si evidenziano le seguenti difformità:

- a) il fabbricato uffici ha un piano seminterrato non previsto (difforme dalla concessione n.49/1999);
- b) il fabbricato uffici ha una diversa distribuzione degli spazi interni e una differente posizione delle finestre sui prospetti rispetto alla concessione n.49/1999. Si segnala che la rappresentazione catastale corrisponde invece allo stato di fatto;
- c) il capannone in ampliamento è stato parzialmente “chiuso” con partizioni verticali (pannelli prefabbricati) difformemente da quanto indicato nella Pratica DUAAP prot.2010 (previsto senza pareti);
- d) il capannone in ampliamento è stato realizzato con una campata in più con doppia altezza e di sola copertura difformemente da quanto indicato nella Pratica DUAAP prot.2010 (previste sole tre campate);
- e) gli stalli del blocco parcheggi sul confine settentrionale sono chiusi da saracinesche metalliche e sono state realizzate partizioni interne (difformità dalle prescrizioni della concessione n.49/1999).

La difformità a) può essere risolta o con l'eliminazione mediante interrimento del piano inferiore o con la richiesta di accertamento di conformità (pratica che dovrebbe però interessare l'intero stabilimento).



La difformità b) non è sostanziale e non ha comportato variazioni di volume e superfici e può essere sanata con pratica di accertamento conformità non onerosa. Occorre segnalare il fatto che, nel progetto (All.F) di cui alla concessione n.26/2007 (riguardante l'ampliamento dello stabilimento nel lotto confinante) il blocco uffici è rappresentato così come effettivamente realizzato per sviluppo del perimetro e rampe di accesso dall'esterno (come in planimetria catastale All.D); tale rappresentazione è diversa da quella di progetto (concessione n.49/1999) e non sono state rintracciate ulteriori rappresentazioni del fabbricato uffici.

Le difformità c), d) ed e) possono essere regolarizzate attraverso la rimozione dei pannelli prefabbricati posti a chiusura verticale esterna, della parte di copertura eccedente (un pilastro ed un trave e relativi tegoloni) dell'ampliamento del capannone e delle saracinesche del corpo parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni delle rispettive pratiche autorizzative/concessorie. L'eventuale regolarizzazione attraverso una richiesta di "conformità" implicherebbe il coinvolgimento dell'intero complesso edilizio con lotti ed edifici di proprietà di terzi non coinvolti nella presente procedura.

7. DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Considerata la localizzazione all'interno di un lotto, considerati i legami già esistenti con i lotti confinanti, l'immobile in oggetto non risulta facilmente divisibile in due o più parti funzionalmente indipendenti.

8. QUOTA DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

L'unità edilizia in oggetto è stata sottoposta a pignoramento per l'intero; allo stato la società esecutata risulta catastalmente proprietaria del bene per l'intero.

9. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio in oggetto è allo stato attuale non utilizzato per le attività industriali, risulta incustodito e, per le parti esterne, in stato di abbandono (slacciato dalla rete idrica pubblica).

Si deve segnalare che al momento dei sopralluoghi all'interno del capannone erano ricoverate masserizie e mangimi per bestiame e le pensiline sulla destra del lotto erano parzialmente chiuse e trasformate in magazzini, pollaio e canile stalla per cavalli. In particolare nel corso del primo sopralluogo il capannone era "occupato", in parti diverse, da due persone. Non è dato sapere a che titolo gli occupanti permanessero all'interno dell'immobile tuttavia, dalle poche parole scambiate con una di esse si intuiva che l'occupazione



non aveva alcuna avallo da parte della proprietà.

10. POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile ha destinazione industriale e non risulta occupato dal coniuge separato.

11. VINCOLI

L'immobile non risulta gravato da vincoli. Lo sfruttamento edilizio dell'area e le eventuali variazioni allo stato attuale dovrà tenere conto dell'intero e più esteso lotto urbanistico che include oltre al bene in oggetto, gli edifici realizzati nei lotti E1, E2, E2a.

12. DIRITTI

Sull'immobile non risultano diritti demaniali o simili richiamati nell'atto di vendita o nelle concessioni edilizie.

13. STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore commerciale del complesso industriale si è proceduto seguendo il metodo sintetico di comparazione diretta basato sulle quotazioni di mercato. Il metodo si basa sull'assunto che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà con lo stesso grado di utilità". I valori di mercato sono stati ricostruiti da transazioni di beni ubicati in zona (o in zone commercialmente simili) con caratteristiche paragonabili (per tipologia costruttiva e dimensioni) ed individuando diversi immobili in vendita nella stessa area industriale in prossimità di quello in oggetto e con caratteristiche costruttive e distributive simili; si è altresì tenuto conto di pubblicazioni specializzate quali l'Osservatorio dei valori Immobiliare Ministero Finanze.

Quest'ultimo borsino, relativo al primo semestre del 2015 e valido per immobili in zona (si prendono a riferimento la zona industriale di Isili, quella di Nurallao) in ottimo stato di conservazione, indicano per i capannoni valori variabili da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 550,00 per metro quadro commerciale considerando anche le parti destinate ad uffici attinenti alle attività; i valori sono in linea, anche se in generale più elevati, con i valori emersi dalle indagini di mercato (in particolare sono stati rintracciati ulteriori tre immobili di caratteristiche simili e collocati nella stessa area industriale collocati sul mercato con valori unitari inferiori). Con ciò si ritiene di assumere come valore di riferimento per la tipologia capannone il valore medio

di €/mq 425,00 e di €/mq 500,00 per gli uffici (considerata la zona industriale completamente isolata gli uffici hanno scarsissima commerciabilità se non in collegamento con l'attività produttiva esercitata nello stabilimento).

I valori di riferimento del metro quadro commerciale vengono adattati al caso specifico attraverso opportuni coefficienti moltiplicatori per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei limiti della struttura in oggetto poco flessibile per una riconversione produttiva e del particolare momento di ristagno del mercato immobiliare per immobili produttivi legati al settore dei prefabbricati edili.

Si considera pertanto un coefficiente complessivo pari a: 0,60 per il capannone (ottenuto dal prodotto 0,75 che tiene conto dello stato di manutenzione generale e per la mancanza di parti del tamponamento e dei serramenti, 0,8 per la scarsa flessibilità di utilizzo derivante dal legame con la restante parte del complesso industriale); 1 per gli uffici in considerazione del buono stato d'uso sia interno che esterno; 0,25 per la cabina elettrica in funzione della inutilizzabilità del locale ad altro scopo. Si attribuiscono poi valori inferiori alle parti coperte aggiunte al capannone principale ed alle aree coperte destinate a parcheggio.

Tabella di formazione del valore di stima

Localizzazione e destinazione ambienti	superf. mq	valore unitario €/mq	valore compl.
capannone principale	1.525	250,00	€ 381.250,00
blocco servizi interni al capannone principale	122	250,00	€ 30.500,00
ampliamento su due livelli del capannone principale	460	125,00	€ 57.500,00
quota parte del capannone aperto sul retro	144	150,00	€ 21.600,00
edificio uffici e servizi	340	500,00	€ 170.000,00
cabina Enel	39	100,00	€ 3.900,00
parcheggi coperti	380	70,00	€ 26.600,00
aree esterne scoperte (comprensivo delle recinzioni)	8.000	4,00	€ 32.000,00
		sommano	€ 723.350,00

Partendo dal valore sopra calcolato si ritiene di applicare una ulteriore svalutazione per tenere conto dei costi necessari alle demolizioni per riportare l'immobile alla conformità amministrativa. Si calcolano a tal fine complessivi € 23.000.000 a corpo.

Il valore commerciale dell'immobile individuato al catasto fabbricati al F.11 part.400 sub.1 viene pertanto stimato di **€ 700.000,00 (settecentomila/00 euro) arrotondato**

CONCLUSIONI

La presente relazione è stata inviata in bozza alle parti per mezzo di posta elettronica

(

).

Il sottoscritto C.T.U., in relazione al mandato conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti.

Cagliari marzo 2016

Il Consulente tecnico dott. ing. Marco Zucca

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE RISPOSTE AI QUESITI PERTALI

questo	risposta sintetica
1	nel fascicolo di causa è contenuto: 1) Nota di trascrizione del pignoramento 1) Certificato notarile trascrizioni/iscrizioni. La documentazione è sufficiente per individuare il bene e procedere alla stesura della relazione.
2	l'immobile è ubicato nella zona per insediamenti industriali artigianali e commerciali Perd'è Cuaddu in comune di Isili; occupa il lotto denominato E4 di superficie complessiva catastale mq 10.856; è costituito da: originario capannone industriale su un livello di altezza m 6 della superficie complessiva di mq 1.606; capannone in ampliamento su due livelli di altezza m 3 ciascuno e superficie coperta di mq 230; porzione di un più ampio capannone (chiuso solo per un solo da un lato) e comunicante con il capannone originario di mq 144; fabbricato per uffici di superficie lorda interna complessiva di mq 340 oltre a mq 150 di piano parzialmente interrato; due aree coperte a parcheggio di complessivi mq 380; cabina elettrica sul confine stradale di mq 39.
3	l'identificazione catastale attuale F.11 part.532 sub.1 non coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento; l'attuale deriva, per variazioni successive, dal F.11 part.400 sub.1 rappresentata in atti. Le due diciture catastali identificano univocamente l'immobile; nella planimetria catastale manca la rappresentazione dell'ampliamento. Le particelle che identificavano il terreno risultano soppresse al catasto terreni e passate ad ente urbano.
4	risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale planimetrico ed inserire l'ampliamento del capannone ma occorre preventivamente demolire una parte non conforme alla pratica amministrativa
5	la destinazione derivante dal progetto è industriale (produzione di manufatti prefabbricati); allo stato attuale l'immobile si trova in stato di semi abbandono.
6	per l'immobile risultano rilasciate tre successive concessioni (24/1997, 49/1999, 26/2007 e pratica D.u.a.p. prot.2010 e l'attuale situazione corrisponde a quella assentita secondo l'ultima pratica concessoria ad eccezione di una parte di copertura in ampliamento che risulta più estesa del concesso.
7	il bene pignorato non è divisibile in lotti;
8	l'immobile è sottoposto per intero a pignoramento essendo interamente di proprietà degli esecutati
9	al momento del sopralluogo l'immobile era in semi abbandono ma "occupato" da terzi presumibilmente in modo irregolare.
10	l'immobile non è occupato in virtù di assegnazione della casa coniugale
11	sull'immobile non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si segnala che il lotto edilizio di riferimento dell'insediamento comprende altri due lotti dei quali uno libero da fabbricati e destinato a piazzale per lavorazioni e uno su cui esiste altro fabbricato (direttamente collegato con quello in oggetto); il legame/vincolo è anche di tipo urbanistico risultando una progettazione collegata tra i vari lotti (qualunque trasformazioni nella parte in oggetto dovrà coinvolgere l'intero complesso edilizio)
12	non sussistono diritti demaniali o di usi civici
13	il valore commerciale di stima dell'immobile è stato calcolato in € 700.000,00 (settecentomila/00) tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene e dei costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica. Per la stima si è applicato il corrente metodo "comparativo" tratto dalla seguente bibliografia principale: "Stima degli immobili" (L.Carnevali, M.Curatolo, L.Palladino, editore DEI) "Come si calcola il valore originario e attuale degli immobili" (varie edizioni a cura F.Tamburino, il sole 24 ore); "Guida alla stima delle abitazioni" (A.Prestinenza Pugliesi, L.Prestinenza Pugliesi, edizione DEI multimedia). Per quanto riguarda i valori medi di mercato si sono considerate le rilevazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (a cura dell'Agenzia del Territorio) e le ricerche dirette su immobili paragonabili in zona.
14	per l'edificio uffici è stata predisposta l'APE (trasmesse al Servizio Energia dell'Assessorato Regionale dell'Industria tramite posta certificata in data 12/03/2016) dal quale risulta che l'immobile è di classe energetica D



ALLEGATI: nelle pagine seguenti sono riportati gli allegati:

- documentazione fotografica;
- All.A: foto aerea della zona con individuazione dello stabilimento;
- All.B1: visura storica per immobile catasto fabbricati;
- All.B2/14: visura storica per gli immobili catasto terreni;
- All.C1/2/3: estratto di mappa dei fogli 11 e 12;
- All.D: planimetria catastale depositata presso l'Agenzia Territorio;
- All.E: stralcio dalla concessione n.26/2007 con rappresentazione dei lotti su planimetria catastale;
- All.F: stralcio dalla concessione n.26/2007 con planimetria del lotto E4;
- All.G: stralcio dalla concessione n.26/2007 con pianta del blocco servizi nel capannone;
- All.H planimetria di rilievo del blocco servizi;
- All.I: copia concessione 49/1999;
- All.L: stralcio dal progetto concessione 49/1999 con rappresentazione concessa del blocco uffici;
- All.M: copia nullaosta Consorzio Area Sviluppo Industriale Sardegna Centrale (con condizione)
- All.N: stralcio dal progetto concessione 49/1999 con condizioni di approvazione;
- All.O: copia nullaosta ASI all'ampliamento dello stabilimento;
- All.P: stralcio della pratica DUAAP con la quale si amplia lo stabilimento;
- All.Q: stralcio dagli elaborati progetto di ampliamento e dalla relazione;
- All.R: Atto di compravendita a favore ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

