

STUDIO PROFESSIONALE  
Dr. Ing. MARCO DETTORI  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA PALESTRINA, 53 - 09045 QUARTU S'ELENA  
TEL 070/826776 - 3283221052

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE n°102/02

DEBITORE

CREDITORE PIGNORANTE

ENICHEM S.p.A.

Avv. GIOVANNI DORE

Giudice:

Dott. <sup>ssa</sup> DONATELLA ARU

Udienza del 12 marzo 2009

Copia per l'Avv. GIOVANNI DORE



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni

Supplemento di consulenza alla relazione relativa al procedimento n°  
102/02 promosso da:

ENICHEM S.p.A.

CREDITORE PIGNORANTE

Avv. GIOVANNI DORE

CONTRO

**[REDACTED]**  
DEBITORE ESECUTATO

## PREMESSE

All'udienza del 06 febbraio 2003 il sottoscritto Dr. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.<sup>ssa</sup> Giovanna A. Osana, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di descrivere gli immobili pignorati, effettuare tutti gli accertamenti necessari per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, verificare la situazione urbanistica, segnalando eventuali abusi edilizi e accertando la conseguente possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia. In data 18 aprile 2003 lo scrivente depositava la relativa consulenza tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°102/02

Successivamente, in data 16 settembre 2008, venivo incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.<sup>ssa</sup> Donatella Aru di redigere un supplemento di consulenza in merito al piano particellare di esproprio del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro riguardante alcuni mappali che costituiscono l'area posta in vendita e di determinare il valore attuale dell'immobile, esclusi i mappali di cui al predetto documento, non essendo nota la loro funzionalità rispetto al fabbricato.

- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali nella giornata del 30 settembre 2008 presso il proprio ufficio, nell'occasione contattai il Responsabile del procedimento del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro, Geom. Paolo Serra, il quale, via mail, mi inviò il file del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza inerenti il decreto di occupazione d'urgenza del responsabile dell'area tecnica del Comune di Villacidro n° 1/2008 in data 14.02.2008 ritualmente notificato alle parti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia con nota prot. n° 1903 del 19.03.2008 (All. 1). Dal suddetto verbale si può rilevare che i mappali interessati dall'esproprio sarebbero i seguenti

✓ Sez A	Fg 9	Mapp 235	di are	08,70
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 241	di are	11,30
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 242	di are	31,50
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 1381 (ex 688/b)	di are	36,31

---

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°102/02

Si segnala che, a differenza di quanto indicato nel verbale di immissione in possesso e nello stato di consistenza, dalla documentazione prodotta dall'Avv. Frau, legale del creditore intervenuto Capitalia Service S.p.A., risulta che oltre ai mappali sopra elencati, tra i mappali oggetto di esproprio vi era anche il mappale 609 del foglio 9 di are 7,70.

Per dirimere tale difformità ho provveduto ad interpellare il Geom. Paolo Serra il quale mi ha confermato che anche il suddetto mappale sarà oggetto di esproprio per la realizzazione di verde pubblico.

Va precisato inoltre che i seguenti mappali non sono stati integralmente espropriati ma, come si evince dal suddetto verbale di consistenza, solo per le seguenti superfici:

✓ Sez A	Fg 9	Mapp 235	mq	383,67
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 241	mq	637,61
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 242	mq	543,43
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 609	mq	666,50
✓ Sez A	Fg 9	Mapp 1381 (ex 688/b)	mq	549,22

Per una superficie complessiva di 2.780,43 mq

Va detto che, dalla planimetria allegata al verbale di consistenza, e dalla documentazione fotografica (All. 2) si evince che le porzioni dei mappali da espropriare sono porzioni periferiche di fatto in parte già utilizzate come viabilità quindi il loro esproprio non intaccherebbe la funzionalità dello stabilimento.

- Determinazione del valore delle aree espropriate

Per determinare il valore attuale dell'immobile, escluse le aree espropriate, lo scrivente di seguito ha riportato la tabella per il calcolo della superficie commerciale indicata alla pagina 5 della originaria C.T.U. indicando, in questo caso, la superficie del piazzale esterno al netto dei 2.780,43 mq espropriati ottenendo la seguente superficie commerciale

Calcolo superficie commerciale dell'intero immobile

Destinazione	Superficie m <sup>2</sup>	Coeff. riduttivo	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Capannoni	7.432,35	1,00	7.432,35
Piazzale Esterno	9.927,22	0,02	198,54
<b>TOTALE</b>			<b>7.630,89</b>

Applicando alla nuova superficie commerciale così ricavata il valore unitario indicato nell'originaria CTU si rileva che il valore dell'immobile sarebbe diventato:

$$V_{\text{area}} = 310,00 \text{ €/mq} \times 7.630,89 \text{ mq} = 2.365.575,90 \text{ €}$$

La suddetta valutazione, riferita al aprile 2003, è stata realizzata esclusivamente per rapportare valori riferiti alla stessa data al fine di individuare la percentuale da applicare al valore attuale del bene scaturito dall'eventuale ultimo esperimento d'asta realizzato.

$$V_{\% \text{ bene residuo}} = 2.365.575,90 \text{ €} : 2.382.815,00 \text{ €} * = 99,2765 \%$$

\* Il valore sopra indicato è quello non arrotondato determinato alla pagina 7 della originaria C.T.U..

Di conseguenza se l'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni decidesse semplicemente di deprezzare, per il realizzando esproprio, l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza sarebbe sufficiente applicare al valore indicato dall'ultima asta una percentuale riduttiva pari al 99,2765 %.

N.d.R. si segnala che ad oggi non è stato ancora realizzato il frazionamento dei mappali interessati dall'esproprio, pertanto ancora indicati nel verbale di consistenza con la dicitura "parte" e di conseguenza non è possibile individuare catastalmente, in maniera univoca, i mappali oggetto del compendio immobiliare che verranno messi all'asta.

In ultimo lo scrivente tiene a precisare che l'attuale intensa crisi economica ha di fatto ingessato il mercato immobiliare pertanto, malgrado le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Alt. 2) che individuano per la zona in esame un valore di mercato minimo per i Capannoni industriali aventi uno stato di conservazione normale pari a 350,00 €/mq, lo scrivente ritiene corretto suggerire un valore minore pari a 200,00 €/mq che applicati alla superficie commerciale forniscono il seguente valore commerciale:

$$V_{\text{area}} = 200,00 \text{ €/mq} \times 7.630,89 \text{ mq} = 1.526.178,00 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda a : } V_{\text{comm}} = 1.530.000,00 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°102/02



• CONCLUSIONI

Valore attuale dell'immobile .

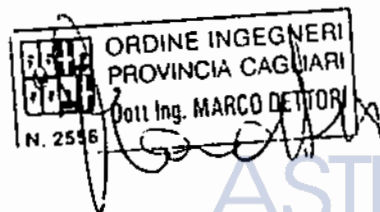
- ✓ Il valore attuale dell'immobile in esame è pari a 1.530.000,00 €;
- ✓ Le porzioni di mappali espropriati costituiscono viabilità esterna e verde pubblico e non intaccano di fatto la produttività dello stabilimento;
- ✓ Si ribadisce che sia i mappali espropriati che quelli residui non sono ancora stati regolarmente frazionati di conseguenza non è possibile ai fini della vendita, ad oggi, individuare catastalmente il compendio pignorato.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 18 dicembre 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. MARCO DETTORI



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°102/02

PR. 181

Dott. Cuffari

**STUDIO PROFESSIONALE**  
**Dr. Ing. MARCODETTORI**  
**CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

VIA BIANCOSPINO, 4 - 09046 QUARTU S'ELENA  
TEL. 070/830629 - 3283221052

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI CIVILI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE n° 102/02**

**DEBITORE**  
[REDACTED]

**CREDITORE PIGNORANTE**  
**ENICHEM S.p.A.**  
**Avv. GIOVANNI DORE**

**Giudice:** **Dott. GIUSEPPINA A. OSANA**

**PIGNORAMENTO del 01/03/2002**

**PRECETTO del 12/12/2001**

**Udienza del 06/02/2003**

Deposita all'Ufficio Unico Notai, il **17/2/2003**

**Copia per il Notaio Dott. ANTONIO GALDIERO**



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

Ufficio Esecuzioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione relativa al procedimento n° 102/02 promosso da:

**CREDITORE PIGNORANTE**

**ENICHEM S.p.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Avv. GIOVANNI DORE

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO**

[REDACTED]

**PREMESSE**

All'udienza del 06 febbraio 2003 il sottoscritto Dr. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dr.<sup>ssa</sup> Giovanna A. Osana, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1°) Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (esempio tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà, stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°102/02

- 2°) Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.02.1985 n°47 e legge 23.12.1994 n°724);
- 3°) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali nella giornata del 05 marzo u.s., giornata nella quale fu effettuato il sopralluogo nell'immobile in esame; durante detto sopralluogo, alla presenza del Direttore di Stabilimento [REDACTED] [REDACTED] si procedette ad un'ispezione generale, ad un esauriente rilievo fotografico (All. 1) ed ad un accurato rilievo.

- **Elenco degli immobili pignorati**

Dall'esame della documentazione in mio possesso, in particolare dal verbale di pignoramento datato 01 marzo 2002 risulta che il bene immobile pignorato è il seguente:

- Porzione di fabbricato industriale con annessa area nuda adibita a piazzale sito nel Comune di Villacidro - località Cannamenda - in zona industriale disciplinata dal Consorzio Industriale di Villacidro censita al N.C.E.U. al foglio A/9, mappale 170, sub.4, piano T, Cat. D/7, R.C. € 31962,48.



L'area sia coperta che scoperta di pertinenza porzione di fabbricato sopra descritta, è distinta e da distinguere in base al tipo di frazionamento n° 3640, approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 02/10/1995, convalidato in data 26/04/1996, nel Catasto Terreni di Villacidro, con i mappali:

- 220 di are 21,80 ✓
- 235 di are 08,70 ✓
- 241 di are 11,30 ✓
- 242 di are 31,50 ✓
- 243 di are 12,30 ✓
- 609 di are 07,70 ✓
- 1371 (ex 267/b) di are 14,68 ✓
- 1373 (ex 274/b) di are 15,39 ✓
- 1375 (ex 294/b) di are 01,42 ✓
- 1377 (ex 303/b) di are 07,06 ✓
- 1379 (ex 619/b) di are 01,12 ✓
- 1381 (ex 688/b) di are 36,31 ✓
- 1383 (ex 829/b) di are 32,12 ✓

CONFINI in corpo ed in linea di contorno:

mappali:

10/a - 10p - 10/q - 10/r - 1370 (ex 267/a) - 1372 (ex 274/a) - 1374 (ex 294/a) - 1376 (ex 303/a) - 1378 (ex 619/a) - 1380 (ex 688/a) - 1382 (ex 829/a), proprietà di terzi.

**• In merito al quesito n° 1**

*Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (esempio tipologia del bene, destinazione d'uso, vetustà, stato di conservazione, regolarità urbanistica e quant'altro richiesto dal notaio).*

L'immobile oggetto di consulenza è sito nel complesso industriale del Comune di Villacidro - località Cannamenda - in zona industriale disciplinata dal Consorzio Industriale di Villacidro.

**Descrizione dell'immobile**

Lo stato di manutenzione globale del fabbricato in esame (Foto 2-3-4) può definirsi discreto, la struttura è realizzata con telaio in conglomerato cementizio armato prefabbricato con travi e capriate in conglomerato cementizio armato precompresso, i solai di copertura costituiti da pannelli fonoassorbenti, soletta in calcestruzzo e chiusura in eternit (di cui dovrà essere previsto lo smantellamento) gli esterni sono intonacati e tinteggiati in parte il tutto in sufficiente stato di conservazione.

All'area di pertinenza si accede attraverso un cancello elettrico (Foto 1) L'immobile, distribuito su un solo livello, è articolato con tre capannoni di altezze differenti.

Il capannone centrale (Foto 2), alto m 12,00 sotto trave ha dimensioni esterne pari a m. (70,00 x 68,95) è adibito parte alle lavorazioni (Foto 7-8) e parte a magazzino, quest'ultimo suddiviso in tre settori (Foto 11-12-13).



Nel capannone lavorazioni è presente un box in alluminio e vetro di dimensioni m (15,25x4,15) suddiviso in due uffici (Foto 6).

Nel capannone magazzino sono presenti i servizi igienici (Foto 18) e gli spogliatoi (Foto 19) suddivisi all'interno fra zona riservata agli uomini e zona riservata alle donne, di dimensioni complessive di m (14,46x5,5). 2

Vi è poi un altro capannone (Foto 4) alto m 7,20 sotto trave, di dimensioni esterne pari a m (28,50x68,95) adibito parte a lavorazioni e officina (Foto 15), nel quale è presente la cabina elettrica di trasformazione e parte a disposizione (Foto 16-17) per ampliamento attività. Questo ultimo capannone contiene al suo interno una cabina elettrica di proprietà di terzi di dimensioni m (22,6x14,95) che ne riduce di fatto la superficie utilizzabile di circa m<sup>2</sup> 350.

Infine vi è un terzo capannone (Foto 3) avente altezza media pari a m 6,90, di dimensioni esterne pari a m (14,35x68,95) attualmente adibito a magazzino ma, come da progetto (All. 3) a disposizione per ampliamento attività 3

#### Calcolo superficie commerciale dell'intero immobile

Destinazione	Superficie m <sup>2</sup>	Coeff. riduttivo	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Capannoni	7.432,35	1,00	7.432,35
Piazzale Esterno	12.707,65	0,02	254,15
<b>TOTALE</b>			<b>7.686,50</b>

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile rilevata dalle piante di rilievo allegate (All. 2) è pari quindi a m<sup>2</sup> 7.686,50.

Le finiture qualitativamente sufficienti sono così realizzate:

**PAVIMENTI:** Di tipo industriale autolivellante per i capannoni, con piastrelle in gres cm (30x30) nei box uffici e servizi.

**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate nel capannone lavorazioni principali, solo intonacate negli altri; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente; si rilevano tracce di umidità in alcune parti dei soffitti.

**INFISSI:** Gli infissi finestra, di tipo shed nelle capriate sono ferro e vetro. Tutte le aperture sono in ferro il tutto in cattivo stato di manutenzione.

**SANITARI:** I bagni uomini e donne sono dotati ciascuno di n° 1 doccia, n° 3 wc e di n° 3 lavabi, le rubinetterie come i sanitari sono di sufficiente qualità.

**IMPIANTI:** Assente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico tutto a vista è distribuito su passerelle metalliche con scatole stagne e discese con tubo rigido a parete. L'illuminazione principale dei capannoni è realizzata con plafoniere e lampade a scarica nei gas (a vapori di mercurio).

#### **Individuazione dell'immobile, dati catastali e confini**

L'immobile in esame nella sua attuale ed effettiva consistenza è censito nel N.C.E.U. - Comune di Villacidro - foglio A/9, mappale 170, sub.4, località Cannamenda, piano T, Cat. D/7 (All. 4).



### Determinazione dei valori di mercato

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'applicare i valori medi di mercato rilevati dalle indagini svolte per l'occasione, dette indagini sono supportate dal Data Base dell'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze edito dalla DEI Editore.

Per immobili simili a quello in esame, sulla base delle caratteristiche intrinseche e dello stato lo scrivente ritiene congruo suggerire un valore di mercato compreso tra 258,00 €/mq e 362,00 €/mq

In pratica si adotta un valore medio cioè pari a:

$$V_{\text{comm. unitario}} = 310,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto, in considerazione che la superficie commerciale è pari a mq 7.686,50 si ottiene:

$$V_{\text{comm}} = 310,00 \text{ €/mq} \times 7.686,50 \text{ mq} = 2.382.815,00 \text{ €}$$

Si arrotonda a :  $V_{\text{comm}} = \underline{2.380.000,00 \text{ €}}$

• In merito al quesito n° 2

*Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. legge 28.02.1985 n°47 e legge 23.12.1994 n°724);*

Dall'esame della Concessione edilizia n°25 del 03.10.1995 (All. 2) e del relativo elaborato planimetrico (All. 3) si evince che non risultano differenze degne di nota con lo stato dei luoghi per tale motivo non sarà necessaria alcuna concessione in sanatoria.

• In merito al quesito n° 3

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

L'immobile in esame è occupato dalla \_\_\_\_\_  
ed è tuttora in piena attività.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 18 aprile 2003

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. MARCO DETTORI

