

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



R.E. n. 393/2018



**Giudice dell’esecuzione immobiliare**

Dott.ssa Flaminia Ielo

**C.T.U.**

Geom. Federico Antonio Nonnis

Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Immobili ubicati in Serrenti, Strada Statale 131 Zona Villasanta (MC)



## SOMMARIO

<b>1- Premessa</b> .....	pag. 3
<b>2- Quadro delle attività svolte</b> .....	pag. 6
<b>3- Risposta ai quesiti</b> .....	pag. 6
3.1 – Risposta al quesito n. 1 .....	pag. 6
3.2 – Risposta al quesito n.2 .....	pag. 6
3.3 – Risposta al quesito n.3 .....	pag. 8
3.4 – Risposta al quesito n.4 .....	pag. 10
3.5 – Risposta al quesito n.5 .....	pag. 11
3.6 – Risposta al quesito n.6 .....	pag. 11
3.7 – Risposta al quesito n.7 .....	pag. 12
3.8 – Risposta al quesito n.8 .....	pag. 14
3.9 – Risposta al quesito n.9 .....	pag. 14
3.10 – Risposta al quesito n. 10 .....	pag. 14
3.11 – Risposta al quesito n. 11 .....	pag. 14
3.12 – Risposta al quesito n. 12 .....	pag. 14
3.13 – Risposta al quesito n. 13 .....	pag. 14
3.14 – Risposta al quesito n. 14 .....	pag. 16
<b>4- Conclusioni</b> .....	pag. 16

## ALLEGATI:

- Allegato n. 1:** Ispezioni ipotecarie (n. 32 pagine)  
**Allegato n. 2:** Elaborato fotografico (n. 15 pagine)  
**Allegato n. 3a:** Concessione Edilizia n. 45/1985 (n. 22 pagine)  
**Allegato n. 3b:** Concessione Edilizia n. 34/1986 (n. 12 pagine)  
**Allegato n. 3c:** Concessione Edilizia n. 51/1986 (n. 21 pagine)  
**Allegato n. 3d:** Concessione Edilizia n. 28/1987 (n. 13 pagine)  
**Allegato n. 3e:** Concessione Edilizia n. 66/1987 (n. 22 pagine)  
**Allegato n. 3f:** Concessione Edilizia n. 89/1989 (n. 26 pagine)  
**Allegato n. 3g:** Pratica Suape cod. univ. n. 5524/2018 (n. 32 pagine)  
**Allegato n. 3h:** Dichiarazione di agibilità prot. n.8903/2020 (n. 38 pagine)  
**Allegato n. 4:** Certificato di destinazione urbanistica (n. 4 pagine)  
**Allegato n. 5:** Planimetrie catastali(n. 6 pagine)  
**Allegato n. 6:** Visure catastali (n. 35 pagine)  
**Allegato n. 7:** Certificati di stato civile e residenza (n. 3 pagine)  
**Allegato n. 8:** Verbale di sopralluogo (n. 2 pagine)  
**Allegato n. 9:** Attestazione di trasmissione alle parti della copia della perizia (n. 3 pagine)

## 1. Premessa

Con ordinanza in data 10 Giugno 2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco nominava stimatore il sottoscritto Geom. Nonnis Federico Antonio con Studio in Carbonia via Liguria n.5, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Cagliari col n.2870, e all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale.

Il 17 Giugno 2021, il sottoscritto accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando giuramento secondo la formula di rito e impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) 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 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) 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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al

coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) 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.);

4) 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;

5) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per

cento delle misure progettuali;

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai 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;

9) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per

gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 4

di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## 2. Quadro sintetico delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico assegnatomi dal Giudice sono state condotte le seguenti attività:

- studio del fascicolo;
- inizio delle operazioni peritali e primo sopralluogo in data 30 Luglio 2021;
- rilievo fotografico (vedi allegato 02);
- rilievo metrico;
- ispezioni ipotecarie (vedi allegato 01);
- visure catastali (vedi allegato 05 e 06);
- accesso agli atti amministrativi per la presa visione e richiesta copia del fascicolo edilizio degli immobili oggetto di perizia (vedi allegati 03);
- richiesta del certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 04);
- richiesta del certificato di stato civile e di residenza al Comune di Sanluri (vedi allegato 07);
- stesura e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

## 3. Risposta ai quesiti del giudice

### 3.1 -QUESITO n.1. Comunicazione all'esecutato dell'informativa per il debitore

L'informativa per il debitore è stata inviata al Sig. \*\*\*\*\*, Amministratore Unico della \*\*\*\*\*, in data 30 Giugno 2021 tramite raccomandata A/R n.154678848147.

### 3.2 -QUESITO n.2a. Verifica documentazione di cui all'art.567 del comma 2 c.p.c.

Prima di ogni altra attività è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c., attraverso l'analisi della relazione notarile rilasciata dal Dottor Enrico Ricetto in data 21 dicembre 2018 acclusa in atti di causa e attestante le visure catastali e dei registri immobiliari. Con

riferimento a detta relazione e alle visure ipocatastali effettuate dal sottoscritto in data 16/10/2021 (vedere allegato 01) si segnala che sono state iscritte ulteriori n.2 ipoteche giudiziali sugli immobili oggetto di esecuzione:

**1) Registro generale n. 4401, Registro particolare n. 559, presentazione n. 33 del 19/02/2020:**

Atto giudiziario del Tribunale di Cagliari rep. n.203 del 29/01/2020. Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per un importo totale di € 30.000,00.

**A favore**

\*\*\*\*\* nata il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

**Contro**

\*\*\*\*\* in liquidazione con sede a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*.

**2) Registro generale n. 15067, Registro particolare n. 2080, presentazione n. 3 del 14/05/2021:**

Atto giudiziario del Tribunale ordinario di Cagliari rep. n.2459 del 23/10/2020. Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per un importo totale di € 38.000,00.

**A favore**

a) \*\*\*\*\* nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*;

b) \*\*\*\*\* nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

**Contro**

\*\*\*\*\* in liquidazione con sede a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*.

**3.4 -QUESITO n.2c. Visure catastali e mappa censuaria**

Tramite il servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto acquisiva la seguente documentazione che viene allegata in originale alla presente:

- estratto di mappa originale, Serrenti, Foglio 1 scala originale 1:2000 (Visura n.:T107760 del 29.06.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 (Visura n.: T396336 del 11.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 1 (Visura n.: T93109 del 29.06.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 2 (Visura n.: T149267 del 13.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 3 (Visura n.: T335294 del 12.10.2021);

Geom. Federico Antonio Nonnis – Via Liguria 5, 09013 Carbonia (SU)

C. F. NNNFRC80T30B745K – P.iva 03428950921 – Tel.: 3404029252 – federiconnonis@gmail.com;  
federicoantonio.nonnis@geopec.it



- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 4 (Visura n.: T150464 del 13.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 5 (Visura n.: T147383 del 13.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub 6 (Visura n.: T398748 del 11.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Terreni (Serrenti), Foglio 1 particella 149 (Visura n.: T416647 del 11.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Terreni (Serrenti), Foglio 1 particella 366 (Visura n.: T416068 del 11.10.2021);
- visura storica per immobile, Catasto Terreni (Serrenti), Foglio 1 particella 167 (Visura n.: T98492 del 13.10.2021);
- visura planimetrica dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub. 1 (Visura n.: T339813 del 18.06.2021);
- visura planimetrica dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub. 2 (Visura n.: T339814 del 18.06.2021);
- visura planimetrica dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 sub. 4 (Visura n.: T339815 del 18.06.2021);
- elaborato planimetrico dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati (Serrenti), Foglio 1 particella 172 (Visura n.: T338276 del 01.12.2020).

### 3.5 - QUESITO n.2d. Atto di provenienza ultraventennale.

L'atto di provenienza ultraventennale è individuato dalla documentazione in atti con la relazione notarile del Dottor Enrico Ricetto.

### 3.6 - QUESITO n.3. Descrizione immobili pignorati.

Come si rileva dall'atto di precetto, \*\*\*\*\* ha sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili ubicati nel Comune di Serrenti e di piena proprietà della società \*\*\*\*\* Srl:

- a. capannone industriale di superficie complessiva di mq 1485,00, con annessa cabina di pesatura di mq 8,32 e cabina Enel di mq 9,90, edificati su un area di mq 28.446,00 siti nel Comune di Serrenti località Villasanta S. S. n.131 al Km 40,400, contraddistinti nel catasto urbano al foglio 1 particella 172, categoria D/1, rendita € 16.798,00;
- b. area edificabile di mq 2513,00 sita nel Comune di Serrenti località Villasanta S. S. n.131 al Km



40,400, contraddistinta nel catasto terreni al foglio 1 particella 149.

Con riferimento a ciò, il 30/06/2021 è stata inviata raccomandata A/R al Sig. Melis Giuseppe, amministratore della \*\*\*\*\* , contenente l'informativa per il debitore e la comunicazione della data del sopralluogo. La raccomandata è stata consegnata il 01 Luglio 2021.

Il giorno 30 Luglio 2021 alle ore 10.30 è stato effettuato il sopralluogo e si è potuto subito constatare che il fabbricato e parte dell'area circostante sono utilizzati dalla società \*\*\*\*\* (responsabile in sede della società il Sig. \*\*\*\*\*) che si occupa della vendita all'ingrosso di materiali da costruzione. La società \*\*\*\*\* risulta in affitto con contratto di locazione del 02/01/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 04/01/2018 codice identificativo TWM18T000020000YG.

Il Sig. \*\*\*\*\* si è reso subito disponibile consentendo l'accesso all'immobile e contattando telefonicamente il Sig. \*\*\*\*\* , il quale si è recato sul posto e ha dimostrato piena collaborazione. In tale giornata sono state effettuate misurazioni e fotografie interne ed esterne al fabbricato (si veda allegato 02) e sono state visionate le pratiche edilizie presentate dalla società \*\*\*\*\* (si veda allegato 3g e 3h).

*Descrizione generale:*

Gli immobili sono ubicati nella zona industriale del Comune di Serrenti in località Villasanta, adiacente la Strada Statale n.131 al Km 40,40. L'accesso al bene avviene per mezzo di cancello carrabile scorrevole posto nella via principale della zona industriale. Il lotto identificato con il mappale 172 di mq 28446,00, risulta completamente recintato, mentre il lotto identificato con il mappale 366, di mq 2513,00, è privo di recinzioni sui due lati prospicienti le strade.

Dalla documentazione edilizia si desume che lo stabilimento nasce come impianto di produzione di alimenti zootecnici dalla società \*\*\*\*\* , gli elaborati di progetto rappresentano una situazione oggi non più esistente con la parte impiantistica, silos, macchinari e apparecchiature varie rimossi.

Il complesso industriale allo stato attuale è costituito da tre fabbricati, un capannone, una cabina di pesatura e una cabina dell'Enel in mediocre stato di conservazione. Il capannone risulta realizzato nella parte frontale, dove sono ubicati gli uffici e i servizi igienici, con struttura portante in muratura e cemento armato e nella parte posteriore, dove sono ubicati i magazzini, da una struttura metallica mista a muratura di blocchetti.

La parte frontale del capannone è divisa in due parti da una tettoia centrale aperta, le due porzioni sono formate da due piani ciascuna. La parte di fabbricato sulla destra presenta al piano terra un vano ingresso (uso ufficio) di mq 24,13 con annesso bagno di mq 2,97 e disimpegno di mq 2,16, al piano primo, collegato con scala interna, è ubicato un ufficio di mq 21,04, un disimpegno di mq 4,08, un bagno di mq 3,61 e un disimpegno di mq 2,38. La parte di fabbricato sulla sinistra è costituita al piano terra da un

locale tecnico di mq 37,00 e al piano primo, con accesso dalla scala esterna coperta dalla tettoia centrale, due magazzini di mq 17,10 e mq 14,71 ed un disimpegno di mq 4,08.

La parte retrostante del capannone è suddivisa in un vano deposito di mq 225,00 e un magazzino di mq 875,00. All'esterno, in aderenza al capannone, risultano ubicate due tettoie rispettivamente di mq 173,00 e mq 32,00.

La costruzione non si presenta in un buono stato di manutenzione, nei vani magazzino al piano primo si riscontrano abbondanti tracce d'infiltrazioni d'acqua, la scala esterna è al grezzo, i pannelli in lamiera grecata utilizzati come tamponatura esterna nella parte retrostante l'immobile presentano zone di corrosione e inoltre, vista la tipologia del manto di copertura dell'intero capannone e l'epoca di costruzione, si presuppone che le lastre siano contenenti amianto del tipo eternit.

Risulta effettuata la manutenzione interna della parte uffici e bagni posti al piano terra e piano primo. Per tali lavori è stata presentata pratica edilizia in data 16/07/2018 prot. n. 8940 e successiva dichiarazione di agibilità prot. n. 8903 del 05/08/2020 dalla ditta \*\*\*\*\*.

La cabina peso, in disuso, ha dimensioni in pianta di m3,20\*2,60 ed è costituita da murature portanti in laterizio e solaio in latero cemento e sovrastanti pannelli di eternit.

La cabina Enel, anch'essa in disuso, ha dimensioni in pianta di m 3,30\*3,00 ed è costituita da murature portanti in laterizio e solai in latero cemento.

### 3.7 - QUESITO n.4. Conformità descrizione del bene.

Rispetto a quanto descritto negli atti di causa risultano variati i dati catastali. L'immobile indicato in pignoramento al foglio 1 particella 172 risulta identificato allo stato attuale al foglio 1 particella 172 sub. 1, 2, 4, 5 e 6:

- Con variazione catastale del 24/06/2020 protocollo n. CA0063829 e causale "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" è stata soppressa l'unità immobiliare censita al foglio 1 particella 172 e sono state create n.4 unità immobiliari censite al foglio 1 particella 172 sub. 1, 2, 3 e 4.
- Con variazione catastale del 22/02/2021 protocollo n. CA0015282 e causale "ridefinizione di bcnc" (bcnc= bene comune non censibile) è stata soppressa l'unità censita al foglio 1 particella 172 sub. 3 e sono state costituite due unità immobiliari identificate al foglio 1 particella 172 sub. 5 e 6.

Il terreno edificabile indicato in pignoramento al foglio 1 mappale 149 risulta identificato al foglio 1 mappale 366:

- con frazionamento del 14/07/2010 protocollo n.CA0318339 è stato soppresso il mappale 149 e sono stati costituiti i mappali 366 e 367.

Il mappale 367 è stato oggetto di esproprio trascritto a Cagliari il 03/06/2011, cas. 16520, art.11543.

Inoltre si rileva che il lotto recintato comprende anche il mappale 167, non citato in atti, ubicato tra il mappale 172 e il mappale 366.

Dalla visura catastale il mappale 167 ha una superficie di 28 mq ed è intestato alla Società AZOM SPA, stessa intestazione e atto di provenienza del mappale 366.

### 3.8 - QUESITO n.5. Conformità catastale.

Per quanto ai fabbricati e le aree di pertinenza censite al catasto fabbricati si rilevano n. 5 U.I.U.:

- 1) Foglio 1 particella 172 sub. 1, cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita 5428,60 €, rappresenta la parte uffici e bagni posti al piano terra e primo sul lato destro dell'immobile e il magazzino retrostante;
- 2) Foglio 1 particella 172 sub. 2, cat. D/1 (Opifici), rendita 8303,00 €, rappresenta la parte magazzini ubicati al piano terra e primo sul lato destro dell'immobile, il locale di deposito nella parte posteriore dell'immobile e le tre tettoie esterne;
- 3) Foglio 1 particella 172 sub. 4, cat. D/1, rendita 3304,54 €, rappresenta la cabina Enel e una parte del lotto di terreno di circa 17345,00 mq;
- 4) Foglio 1 particella 172 sub. 5, Bene Comune non Censibile ai sub. 1 e 2, rappresenta una parte del lotto di terreno attorno al fabbricato di 6920,00 mq e la cabina con la pesa;
- 5) Foglio 1 particella 172 sub. 6, cat. F/1 (Area urbana), rappresenta una parte del lotto di terreno di 2925,00 mq.

Lo stato rilevato corrisponde a quello rappresentato in catasto.

Per la restante area in esecuzione, censita al catasto terreni, si rileva che sia costituita dal mappale 366 di 2513,00 mq e dal mappale 167 di 28 mq. Il mappale 167 non risulta citato in atti e dalla visura catastale risulta intestato alla Società \*\*\*\*\* , stessa intestazione e atto di provenienza del mappale 366.

### 3.9 - QUESITO n.6. Normativa urbanistica e regolarità edilizia.

L'area ricade negli ambiti dei seguenti strumenti pianificatori:

- Piano Urbanistico Comunale di Serrenti: zona D1/Villasanta, zona Artigianale, commerciale e industriale;
- Piano Assetto Idrogeologico: Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media;

Geom. Federico Antonio Nonnis – Via Liguria 5, 09013 Carbonia (SU)

C. F. NNNFRC80T30B745K – P.iva 03428950921 – Tel.: 3404029252 – federiconnonis@gmail.com;  
federicoantonio.nonnis@geopec.it

- Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna: Hi2\_P2\_6a\_E2\_Ri2 / Chiave Hi2 - Hi Max: P2 - Classe di pericolosità: E2 - Classe di elemento a rischio: 6a - Codice di elemento: Ri2;
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate / Colture erbacee specializzate;
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna: C-FM / Fascia C - Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini-Mannu.

Il complesso industriale e i fabbricati che lo compongono risultano edificati o variati a seguito di sei Concessioni Edilizie, la n.45 del 30/09/1985, la n.34 del 19/09/1986, la n.51 del 18/12/1986, la n.28 del 27/05/1987, la n.66 del 23/11/1987 e la n.89 del 21/07/1989, e per quanto riguarda la struttura del capannone risultano depositati i calcoli strutturali al genio civile di Cagliari in data 23/04/1987 prot. n.171 e il collaudo statico in data 09/01/1989 prot. n.54.

Dalla documentazione ottenuta con l'accesso agli atti si rileva inoltre che la società \*\*\*\*\*, affittuaria del capannone e parte dell'area circostante, ha presentato in data 16/07/2018 prot. n.8940 pratica edilizia avente ad oggetto il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso di una porzione del capannone e a seguito ha inoltrato dichiarazione di agibilità prot. n. 8903 del 05/08/2020.

Dal raffronto tra lo stato rilevato degli immobili e gli elaborati progettuali depositati in Comune si riscontra la difformità della tettoia ubicata sul lato destro dell'immobile, nella Concessione Edilizia n.66/87 è indicata con dimensioni in pianta di m 4,00 x m 3,50, nella pratica Suape prot. n.8940/2018 è indicata con misure di m 6,75 x 5,07 è descritta priva di elementi di copertura, inoltre la copertura ha un'inclinazione diversa. Allo stato attuale la tettoia ha le dimensioni indicate nell'ultima pratica edilizia e risulta coperta con pannelli in lamiera grecata, l'oggetto del progetto non era la modifica della tettoia e pertanto dovrà essere riportata alle dimensioni precedentemente autorizzate, il costo per la modifica, vista la tipologia di materiali usati nella costruzione, può essere stimata in euro 1000,00.

La cabina di pesa ha una copertura inclinata con pannelli di eternit mentre nei progetti approvati è indicato un solaio orizzontale, si può stimare per la bonifica delle lastre e il ripristino dello stato autorizzato la somma di euro 2000,00.

### **3.10 - QUESITO n.7. Indicazione dei lotti di vendita.**

L'estensione del terreno in esecuzione consente la formazione di lotti e quindi l'edificazione di altri capannoni solo a seguito della presentazione e approvazione da parte del Comune di Serrenti di un piano di attuazione e di lottizzazione con l'individuazione di aree per la viabilità, di spazi e aree da adibire a parcheggio pubblico e al verde.

Allo stato attuale i beni esecutati risultano pertanto vendibili in un unico lotto.

Si riporta di seguito l'art.13 delle norme tecniche di attuazione del PUC di Serrenti:

**ART.13 ZONA D "ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE"**

Comprende le zone D1 – D2 – D3 – D4 – D5, interessa due aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato e una terza la zona di Villassanta, che fa parte della zona industriale e artigianale intercomunale di Serrenti, Samassi, Furtei e Sanluri; inoltre interessa le zone del territorio comunale già interessate per attività estrattive di cava. (D5). È consentita esclusivamente l'edificazione di costruzioni attinenti i caratteri di zona con un rapporto di copertura del lotto non superiore ai 2/3 del lotto, ad esclusione della zona D5. L'altezza massima è stabilita in metri 10,50. Tale altezza può essere modificata in caso di dimostrata necessità aziendale, esclusivamente per insediamenti produttivi artigianali e industriali. Nel caso di particolari strutture produttive, quali silos, è ammessa una deroga sull'altezza deliberata dal Consiglio comunale.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per i distacchi dalle strade di lottizzazione e da quelle comunali e vicinali confinanti con le zone D si impone la distanza minima di metri 4,00, mentre per tutte le restanti strade si osserva quanto imposto dal Codice della Strada.
- b) distacco minimo dai confini del lotto: metri 6,00, ad eccezione di manufatti per l'erogazione di servizi pubblici e degli impianti legati alla sicurezza che per esigenze tecniche, possono essere realizzate a filo strada o al confine del lotto (cabine di trasformazione elettriche, vasche antincendio, etc). È esclusa la costruzione in aderenza del confine;
- c) divieto assoluto di costruzioni a carattere residenziale, fatta eccezione per i locali strettamente indispensabili per il personale di custodia, per una superficie utile massima di 123,5 mq;
- d) l'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 10.000 mq, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari. Tale proposta di intervento dovrà consentire una soluzione urbanisticamente compatibile con i successivi P. di A. nelle adiacenti aree dello stesso comparto;
- e) la superficie da destinare a spazi pubblici e parcheggi non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie d'intervento, a cui si aggiunge la cessione della viabilità necessaria;
- f) in zone compromesse da precedenti edificazioni, il limite di 10.000 mq può essere ridotto, mantenendo però inalterata la quota di area da cedere;
- g) la viabilità principale di lottizzazione avrà sezione minima di metri 12, di cui almeno 9 carrabili; la viabilità secondaria di accesso ai lotti avrà sezione minima di metri 10, di cui almeno 7,5 carrabili;
- h) riguardo ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle

---

Geom. Federico Antonio Nonnis – Via Liguria 5, 09013 Carbonia (SU)

C. F. NNNFRC80T30B745K – P.iva 03428950921 – Tel.: 3404029252 – federiconnonis@gmail.com;  
federicoantonio.nonnis@geopec.it

attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi si rimanda all'art.22;

i) nelle sottozone D2b/c di Serra Pulixi, con definizione sulla cartografia Artigianale e Commerciale, vista la distanza limitata dal centro abitato, è consentita l'edificazione di strutture di tipo commerciale, o per attività artigianali tipiche del territorio con punti di produzione e vendita, per servizi oltre alle attività di fabbro, meccanico, scalpellino, decoratore, gommista, elettrauto, ceramista, restauratore mobili, vetraio, e simili; non sono ammessi interventi di tipo industriale di qualunque tipo o artigianale, che comportino emissioni nell'atmosfera di polveri o fumi o rumore, che per caratteristiche e per entità non sono compatibili con i limiti previsti, per le zone abitate, dalle Norme di Attuazione all'art.24. Queste zone possono essere poste a servizio anche degli autotrasportatori e delle aziende in genere che operano con mezzi pesanti sia di tipo agricolo sia di tipo agricolo, presenti in numero rilevante a Serrenti, potendo così creare parcheggi custoditi, punti attrezzati di manutenzione, vendita e assistenza.

### **3.11 - QUESITO n.8. Indicazione quota di pignoramento.**

I beni esecutati risultano pignorati per l'intero.

### **3.12 - QUESITO n.9. Stato di occupazione.**

Come già indicato precedentemente, il capannone e parte dell'area circostante risultano utilizzati dalla ditta \*\*\*\*\* per la vendita all'ingrosso di materiali da costruzione. Contratto di locazione del 02/01/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 04/01/2018 codice identificativo TWM18T000020000YG.

### **3.13 - QUESITO n.10. Eventuale occupazione da parte del coniuge separato.**

Non sussiste questa condizione.

### **3.14 - QUESITO n.11. Presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri etc...**

Da quanto è stato possibile accertare sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **3.15 - QUESITO n.12. Presenza di vincoli di censo, livello e uso civico.**

Da quanto è stato possibile accertare sui beni pignorati non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **3.16 - QUESITO n.13. Determinazione valore immobili.**

Il metodo di stima che si intende adottare, quale rappresentativo per la determinazione del più probabile



valore dell'immobile, è quello in base ai prezzi di mercato praticati in zone che, per caratteristiche intrinseche e generali, si possano ritenere simili al bene oggetto di stima. A seguito di un'indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, con uguale dotazione di spazi di pertinenza, completi nelle finiture e in buono stato di manutenzione, sono stati rilevati i seguenti prezzi per unità di superficie commerciale ritraibili in condizioni di ordinarietà:

**Provincia di Cagliari, Comune di Serrenti, Destinazione produttiva.**

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore di Mercato (€/mq)</b>	
		<b>Min</b>	<b>Max</b>
<b>Capannoni Industriali e fabbricati annessi</b>	<b>Normale</b>	<b>300</b>	<b>450</b>
<b>Terreni zona D1</b>	<b>Normale</b>	<b>20</b>	<b>30</b>

Per quanto già descritto precedentemente sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene esecutato, per la sua posizione ed epoca di costruzione, si ritiene di adottare quale valore di Mercato a mq la somma di **euro 300,00/mq** per i fabbricati e di **euro 20,00/mq** per i terreni.

**CALCOLO VALORE FABBRICATI:**

**Valore immobile (V)= Superficie commerciale x valore di mercato a mq**

Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati:

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie lorda commerciale mq
Capannone	1229,00	100 %	<b>1229,00</b>
Tettoie	254,00	30 %	<b>76,20</b>
Cabina di pesa	8,32	100%	<b>8,32</b>
Cabina enel	9,90	60 %	<b>5,94</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1501,22</b>		<b>1319,46</b>

Valore fabbricati (V)= Superficie lorda commerciale x Valore di Mercato= 1319,46mq x 300€/mq= 395.838,00 €

Considerato che il valore di mercato rilevato nell'indagine corrisponde a immobili in stato conservativo normale e invece i fabbricati oggetto di valutazione, come indicato al punto 3.6, non sono di recente costruzione e necessitano di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si considera una percentuale di deprezzamento per vetustà e condizioni generali di degrado, sia interne sia esterne, pari al 40%.

Per cui il Valore di mercato dei fabbricati è:

$V_m = 395.838,00 \text{ €} - 40\% = 237.502,80 \text{ €}$

Approssimando si ottiene **237.500,00 €** (diconsi euro duecentotrentasettemilacinquecento/00)

#### **CALCOLO VALORE TERRENI:**

La superficie totale di terreno escludendo quella occupata dai fabbricati è pari a 29485,78 mq.

Per cui il Valore di mercato del terreno è:

$V_m = 29485,78 \text{ €} \times 20\text{€/mq} = 589.715,60 \text{ €}$

Approssimando si ottiene **589.700,00 €** (diconsi euro cinquecentoottantanovemilasettecento/00)

#### **IL VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA È DI:**

**VALORE FABBRICATI + VALORE TERRENI = 237.500,00€ + 589.700,00 € = 827.200,00 €.**

Approssimando al migliaio si ottiene **827.000,00 €** (diconsi euro ottocentoventisettemila/00)

#### **3.16 - QUESITO n.14. Oneri condominiali.**

L'immobile non fa parte di un condominio costituito o da costituire.

#### **3.17 - QUESITO n.15. Check list.**

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura viene depositata contestualmente alla presente relazione di perizia.

**- CONCLUSIONI -**

Il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto sopra esposto e a esaurimento dell’incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 17 pagine, oltre tutti gli allegati.

Carbonia 18.10.2021

Il C.T.U.

Geom. Federico Antonio Nonnis