

**Studio Tecnico – Geom. Sandro Cannas**

Via Barracca Manna n. 135 - 09134 Cagliari – Tel 339/8052650 - e-mail: [geom.cannas.sandro@tiscali.it](mailto:geom.cannas.sandro@tiscali.it)

– C.F. CNN SDR 67S25 B354V



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 808/13 Ruolo Esecuzioni**

**CREDITORE PIGNORANTE**

**BANCA MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A.**

***Avv. Giancarlo Mereu***

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

***Dott.ssa Paola Maria Grazia Mameli***

**IL CONSULENTE TECNICO**

***Geom. Sandro Cannas***



Udienza del 06.10.2022



Relazione di perizia relativa al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 808/13.

**INCARICO**

In data 19.05.2020, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, affidava allo scrivente Geom. Sandro Cannas, iscritto all'Albo dei Geometri e de Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2831, l'incarico di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo tramite idonea relazione scritta, da depositare entro il 06.09.2022, 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 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non 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; **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 **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, 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 edilizie 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.Lvo 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;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo 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'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 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.



Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare contro [REDACTED] Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900 - 09025 – Sanluri (VS) ed al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 21.05.2020 presso il proprio studio, proseguite successivamente con una visita in Catasto e in Conservatoria per indagini integrative e una visita all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sanluri per compiere accertamenti, richieste, ricerche e verifiche tecniche.

Le operazioni peritali sono proseguite con un primo sopralluogo negli immobili oggetto di consulenza in varie date 08.09.2022 nel quale si è proceduto ad effettuare una ispezione generale per valutare visivamente l'entità delle operazioni peritali da eseguire, è con più sopralluoghi effettuati in data 09.09.2022 (data resa disponibile sia dal conduttore di uno dei locali in oggetto in quanto posseduto a titolo di locazione) nel quale si è proceduto oltre ad una ispezione generale, ad una serie di rilievi metrici puntuali e verifiche su tutti gli immobili in oggetto oltre ad dettagliato rilievo fotografico.

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **IMMOBILE PIGNORATO**

Dall'esame della documentazione acquisita ed in mio possesso, in seguito agli accertamenti, ispezioni e sopralluoghi effettuati, ed alla certificazione notarile del Notaio Dott. Fulvio Carnicelli con i riscontri ipo-catastali eseguiti fino alla data del 13.03.2014 e con le verifiche effettuate dal sottoscritto dalla data del 13.03.2014 alla data del 06.10.2016 ed infine in base ai sopralluoghi effettuati sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia nelle date del 08.09.2022 e 09.09.2022, gli immobili pignorati risultano i seguenti:



1) Unità immobiliare in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piano seminterrato e terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 174, sub. 4, categoria D/7, R.C. € 31.750,00, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

2) Unità immobiliare in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piano seminterrato, terra e primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 174, sub. 10, categoria D/7, R.C. € 63.742,66, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

3) Unità immobiliare in Comune di Sanluri (VS), Località Bivio Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 861 categoria D/8, R.C. € 1.014,96, intestato a [REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

4) Terreno Seminativo di 4<sup>^</sup> in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 404, aree 2760, R.D. € 4,25, R.A. € 2,85, intestato [REDACTED] in sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

5) Terreno Seminativo di 4<sup>^</sup> in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 884, aree 65, R.A. € 0,07, intestato a [REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, ora soppresso.



6) Terreno Seminativo di 3<sup>^</sup> in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 886, aree 9, R.A. € 0,02, intestato a [REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, ora soppresso.

7) Terreno Seminativo di 3<sup>^</sup> in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 888, aree 2, R.A. € 0,01, intestato a [REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, ora soppresso;

7) Terreno Seminativo di 4<sup>^</sup> in Comune di Sanluri (VS), Località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 890, aree 2067, R.A. € 2,14, intestato a [REDACTED] con sede in Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, Partita IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, ora viabilità di lottizzazione denominata strada Comunale Villamar;

#### QUESITO N. 1

*"Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)"*

Per i beni oggetto della presente relazione, sulla base della certificazione notarile redatta del Notaio Dott. Fulvio Carnicelli e della quale il sottoscritto ha **verificato** la completezza ed effettuato l'aggiornamento (estensione della ricerca in Conservatoria per Ispezione ipotecaria effettuata dal 13.03.2014 alla data odierna 05.10.2016 – (vedi All. 8) è risultato quanto di seguito elencato:

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIOVELI

1<sup>o</sup>) ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA N. 98 DEL 08.01.2007 PARI A € 5.250.000,00 A favore del Banca Intesa Mediocredito S.p.a. a fronte di un capitale di € 3.000.000,00.



2°) ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE N. 4274 DEL 28.07.2009 PER € 543.303,18

A favore di Equitalia Sardegna S.p.a. a fronte di un capitale di € 271.651,59.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIOVELI

#### 1°) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. generale n. 5724, Reg. particolare n. 4589

A favore della Banca Mediocredito Italiano S.p.a., con sede in Milano domiciliato presso e nello studio dell'Avv. Giancarlo Mereu (Moi) sito in Cagliari alla via Palomba n. 64, creditore pignorante, per la somma di € 3.284.207,49 oltre interessi e spese.

Contro: [REDACTED] sede in Sanluri (VS), Loc.

Villasanta S.S. 131 Km 40,900, gravante sulla proprietà degli immobili per la quota di 1/1.

Il sottoscritto ha acquisito quanto segue:

- planimetrie catastali degli immobili;
- visure catastali degli immobili;
- estratto di mappa.

#### QUESITO N. 2

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*

Sulla base dei sopralluoghi effettuati in data 22/10/2015 per una ricognizione generale e in data 04/11/2015 per l'accesso agli immobili oggetto di perizia e dalle indagini compiute dal sottoscritto presso il Catasto in data 02.04.2015 e in data 09.04.2015 effettuata richiesta accesso agli atti presso il Comune di Sanluri (VS) e ritirato gli atti richiesti in data 22.10.2015 oltre alla richiesta del C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica) in data 20.07.2016 e ritirato presso l'amministrazione Comunale di Sanluri in data 22.09.2016, si descrive quanto segue:

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi complesso immobiliare composto da più fabbricati dislocati in due un unico lotto urbanistico e catastale è di fatto suddivisi in due lotti funzionali separati da una recinzione e resi comunicanti da un ampio accesso carrabile, vedi (All. 10).





L'accesso a detti lotti è garantito per il primo esclusivamente dalla S.S. 131 Km 40,900 per il secondo oltre dal precedente accesso anche da altri due accessi carrabili dalla bretella laterale strada di lottizzazione della zona industriale Villasanta, ove trova accesso anche l'immobile distinto al N.C.E.U. Foglio 39, Mappale 861 (attualmente vi è un'attività di autolavaggio), mentre al lotto, area fabbricabile, distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 404 vi si accede da strada di lottizzazione.

I copri di fabbricati presenti nel primo lotto sono costituiti dalla casa del custode articolata su un unico piano terra, il secondo è composto da un blocco unico formato da numero quattro capannoni, dei quali tre ad uso deposito ed il quarto un laboratorio per produzione del "Pane Carasu" con accesso da vari punti del piazzale (in bitume) che circonda il corpo di fabbrica, è infine da una zona uffici prospicienti ingresso lato S.S. 131 articolato su due piani, terra e primo.

Sulla destra del piazzale è presente una pensilina adibita a parcheggi esterni coperti con struttura in tubolari di ferro e copertura in lastre di cemento amianto (eternit) in stato fatiscente di conservazione.

I corpi di fabbrica presenti nel secondo lotto sono accessibili sia attraverso un ingresso carraio ampio opposto al precedente corpo di fabbrica che da altri due accessi sempre carrabili ubicati sulla bretella laterale di lottizzazione della zona industriale Villasanta, esso risulta composto e formato da vari corpi di fabbrica dislocati su ampio piazzale (in battuto di cls) ben delimitato con apposite recinzioni parte in ferro parte in muratura, per una più chiara dimostrazione di quanto sopra descritto si rimanda alla lettura dell'allegato schema grafico (Al. 1) al fine di poter inquadrare meglio la loro ubicazione e la loro conformazione e per semplicità della loro valutazione.

I corpi di fabbricati insistenti sulla porzione di terreno contraddistinti con il mappale 174 sub. 4, ora denominato mappale 857, sono di seguito riportati:



## Fabbricato A=1 (Casa custode) – LOTTO N. 1

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (casa custode) è pari a mq 245,45 e così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra	131,49	1,00	131,49
Loggiato coperto	6,94	0,50	3,47
Locale tecnico	3,23	0,50	1,61
Cortile	1.088,84	0,10	108,88
<b>Totale</b>			<b>245,45</b>

Il fabbricato (uso casa custode) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**PARETI:** Le pareti esterne sono del tipo in laterizio forato a camera d'aria dello spessore totale di cm 35 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno si è verificato lo stato di abbandono e manutentivo, in ogni caso le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre le murature di partizione interna sono in mattoni forati dello spessore di cm 10, lo stato di conservazione generale può definirsi scadente visto anche lo stato di abbandono generale degli esterni;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è del tipo in ceramica con uno stato di conservazione mediocre.

**RIVESTIM.:** Sono del tipo in gres ceramico per quanto riguarda la cucina ed il bagno;

**INFISSI:** Dall'ispezione esterna si evince che la tipologia degli infissi è del tipo in legno color marrone con evidente stato di manutenzione pessimo, sono dotati inoltre di avvolgibili in pvc di colore bianco anch'esse in cattivo stato di manutenzione;

**SANITARI:** Sono del tipo in ceramica risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;

**IMPIANTI:** Presumibilmente del tipo sotto traccia e sotto pavimento ma in pessime condizioni di manutenzione.



Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre nonostante risulti finito in tutte le sue parti edili ed impiantistiche, in quanto in disuso da più anni.

**Fabbricato B=2 (Capannone Deposito) – LOTTO N. 2**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Capannone Deposito) è pari a mq 1.518,74 e così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra	1.482,54	1,00	1.482,54
Piazzale bitumato	1.810,00	2%	36,20
<b>Totale</b>			<b>1.518,74</b>

Il fabbricato (uso deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a.p. per la parte in elevazione e del tipo prefabbricato in c.a.p. per le travi che sorreggono la copertura, la quale risulta del tipo in lastre di amianto in stato manutentivo mediocre;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 45 e risultano intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante che allo stato attuale risulta locato e tenuto in condizioni accettabili dal locatario;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres porcellanato colorato rosso ed è in medie condizioni.

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche mentre le finestrate di tipo in ferro e vetro singole poste ad altezza da terra di m 2,60 stato di manutenzione mediocre;

**IMPIANTI:**

L'unico impianto presente è quello elettrico ed è del tipo esterno a canalette di pvc in buono stato di conservazione.

**PIAZZALE:**

Attorno per due lati vi è un ampio piazzale in bitume adibito a spazio di manovra dei mezzi; lo stato di conservazione può definirsi medio.



Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto come descritto in precedenza, la copertura del fabbricato è del tipo in lastre di cemento amianto con presenza di lesioni e fori a causa del cattivo stato di manutenzione con frequenti infiltrazioni di acque piovane.

### Fabbricato B=3 (Capannone Deposito) – LOTTO N. 3

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Capannone Deposito) è pari a mq 1.489,17 e così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra	1.453,28	1,00	1.453,28
Piazzale bitumato	1.794,74	2%	35,89
<b>Totale</b>			<b>1.489,17</b>

Il fabbricato (uso deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA  
PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a.p. per la parte in elevazione e del tipo prefabbricato in c.a.p. per le travi che sorreggono la copertura, la quale risulta del tipo in lastre di amianto in stato manutentivo mediocre;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 45 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi mediocre visto che allo stato attuale risulta non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres porcellanato colorato rosso ed è in medie condizioni.

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche mentre le finestrate di tipo in ferro e vetro poste ad altezza da terra di m 2,60 stato di manutenzione mediocre;

**IMPIANTI:**

L'unico impianto presente è quello elettrico ed è del tipo esterno a canalette di pvc ma non si conosce il suo funzionamento in quanto privo di fornitura di energia elettrica e allo stato visivo appare in pessime condizioni.



**PIAZZALE:** Attorno per due lati vi è un ampio piazzale in bitume adibito a spazio di manovra dei mezzi, lo stato di conservazione può definirsi medio.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto come descritto in precedenza, la copertura del fabbricato è del tipo in lastre di cemento amianto con presenza di lesioni e fori a causa del cattivo stato di manutenzione con frequenti infiltrazioni di acque piovane.

#### Fabbricato B=4 (Uffici) – LOTTO N. 4

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra e piano primo (Uffici) è pari a **mq 332,32** al piano terra e **mq 307,01** al piano primo, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	308,72	1,00	308,72
Loc. Tecnico (P.T.)	9,20	0,50	4,60
Piano Primo	307,01	1,00	307,01
Piazzale bitumato	725,89	2%	14,52
<b>Totale</b>			<b>634,88</b>

Il fabbricato (uso ufficio) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA  
PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. per la parte in elevazione e il solaio del tipo piano in latero-cemento con sovrastante guaina bituminosa;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 40 e risultano intonacate e tinteggiate, sia all'interno che all'esterno, lo stato di conservazione generale può definirsi pessimo e pericolante visto lo stato attuale di abbandono e di non manutenzione in quanto non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti è costituita da un piastrelle in gres ceramico ad eccezione del rivestimento della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, il tutto risulta in mediocri condizioni.



**INFISSI:** Gli accessi principali sono in alluminio grigio con vetro singolo mentre le finestre del tipo in alluminio grigio e vetro singolo, lo stato di manutenzione è pessimo;

**IMPIANTI:** Gli impianti presenti sono quello elettrico ed idrico-sanitario e sono del tipo sottotraccia e sotto pavimento ma non funzionanti in quanto attualmente privi di fornitura di energia elettrica e allaccio idrico, allo stato visivo appaiono in pessime condizioni.

**PIAZZALE:** Per il lato frontale d'accesso vi è un ampio piazzale in bitume adibito a spazio di manovra dei mezzi, lo stato di conservazione può definirsi medio.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi in pessime condizioni in quanto la copertura del fabbricato, essendo del tipo piana con rivestimento in guaina bituminosa, la quale sicuramente non verificata e manutenzionata da tempo, l'interno del fabbricato presenta segni di infiltrazione d'acqua piovana non solo al piano primo ma anche al piano terra.

#### **Fabbricato B=5 (Capannone deposito) – LOTTO N. 5**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra e piano seminterrato (Capannone deposito) è pari per il piano terra a **mq 1.865,81**, mentre per il piano interrato è pari a **mq 853,74** e così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra	1.865,81	1,00	1.865,81
Piano interrato	853,74	0,50	426,87
<b>Totale</b>			<b>2.292,68</b>

Il fabbricato (uso deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

#### **STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a.p. per la parte in elevazione e del tipo prefabbricato in c.a.p. per le travi che sorreggono la copertura;



**PARETI:** Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 45 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi in pessime condizioni visto lo stato attuale di abbandono e vandalismo e risulta non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna di una parte di capannone è assente, mentre per l'altro capannone è costituita da piastrelle in gres ed è in mediocri condizioni.

**INFISSI:** Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche mentre le finestre del tipo in ferro e vetro poste ad altezza da terra di m 2,60 stato di manutenzione mediocre;

**IMPIANTI:** Gli impianti presenti sono quello elettrico e quello idrico-sanitario, ma non si conosce il suo funzionamento in quanto privo di fornitura di energia elettrica, mentre quello idrico-sanitario in una parte del capannone risulta completamente a vista in quanto assenti i massetti ed i pavimenti nelle zone adibite e servizi igienici, e allo stato visivo appare in pessime condizioni.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto la copertura del fabbricato è del tipo in lastre di cemento amianto con presenza di lesioni e fori a causa del cattivo stato di manutenzione con infiltrazioni di acque piovane, mentre lo stato interno è da considerarsi in pessime condizioni in quanto il tutto è smantellato, altrettanto dicasi per la parte del fabbricato interrato, risulta completamente in pessime condizioni.

**Fabbricato A=7 (Vasche e zona lavorazione) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Vasche e lavorazione) è pari a mq 1.785,00 e al piano seminterrato (Vasche) pari a mq 1.662,00, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	1.785,00	1,00	1.785,00
Piano Seminterrato	1.662,00	0,50	831,00
<b>Totale</b>			<b>2.616,00</b>



Il fabbricato (uso deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. per la parte in elevazione e il solaio del tipo a volta in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in lastre di cemento amianto (etemit);

**PARETI:** Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore variabile da cm 40 a cm 100 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi pessimo visto lo stato attuale di parti demolite e per lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres ed è in pessime condizioni.

**INFISSI:** Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche mentre le finestrate di tipo in ferro e vetro poste ad altezza da terra superiore a m 3,00 stato di manutenzione mediocre;

**IMPIANTI:** Non vi è traccia di nessun tipo di impianto in quanto lo stato generale allo stato visivo appare in pessime condizioni.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto la copertura del fabbricato è del tipo in lastre di cemento amianto con presenza di lesioni e fori a causa del cattivo stato di manutenzione con infiltrazioni di acque piovane.

**Fabbricato B=8 (Cabina Elettrica e Magazzino) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Cabina Elettrica) non viene computata in quanto locale tecnico a servizio degli impianti, mentre sempre al piano terra (Magazzino) è pari a mq 25,50, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano T. (magazz.)	25,50	0,25	6,37
Piano T. (cab. elet)	33,00	0,00	0,00
Totale			6,37





Il fabbricato (cabina elettrica e magazzino) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo in muratura portante di laterizio forato e solaio del tipo a falda unica inclinata in latero-cemento con sovrastante guaina;

**PARETI:** Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore variabile da cm 20 a cm 40 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate e tinteggiate lo stato di conservazione generale può definirsi pessimo visto lo stato attuale di parti demolite e per lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres ed è in pessime condizioni.

**INFISSI:** Gli accessi principali e le finestre sono del tipo in ferro, stato di manutenzione pessimo;

**IMPIANTI:** Non è stato possibile valutarlo in quanto non è stato possibile accedervi.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto è evidente lo stato di abbandono.

**Fabbricato C=9 (Piazzola di carico coperta) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Piazzola di carico) è pari a **mq 41,95**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	41,95	0,10	4,19
<b>Totale</b>			<b>4,19</b>

Il fabbricato (Piazzola di carico) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiata in c.a. pilastri e travi con solaio del tipo piano in latero-cemento;



**Fabbricato D=10 (Locale Pesatura e Uffici) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale Pesatura e Uffici) è pari a **mq 39,00**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	39,00	1,00	39,00
<b>Totale</b>			<b>39,00</b>

Il fabbricato (Loc. Pesatura e Uffici) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA  
PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo in c.a. intelaiata con pilastri e solaio del tipo inclinato a falda unica in latero-cemento con sovrastante guaina;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore variabile da cm 15 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi medio buono visto lo stato attuale di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres ed è in medie condizioni.

**INFISSI:**

Gli accessi principali e le finestre sono del tipo in alluminio e vetro, stato di manutenzione mediocre;

**IMPIANTI:**

Non è stato possibile valutarlo in quanto non è stato possibile accedervi.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto è evidente lo stato di abbandono.

**Fabbricato E=11 (Locali Uffici e Vasche) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Uffici e sala riunioni) è pari a **mq 562,48** e al piano seminterrato (Vasche) pari a **mq 562,48**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	562,48	1,00	562,48
Piano Seminterrato	562,48	0,50	281,24
<b>Totale</b>			<b>843,72</b>

Il fabbricato (Locale Uffici sala riunioni e vasche) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. e muratura portante per la parte in elevazione e il solaio del tipo a capanna a falde inclinate in latero-cemento con sovrasta manto di copertura in tegole tipo portoghesi;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 30 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate lisce e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi buono visto lo stato attuale degli interni ben definiti e in buono stato nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres porcellanato ed è in buone condizioni, è presente inoltre una controsoffittatura in polistirene;

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche con all'interno infisso in alluminio colorato ed anche le finestrate del tipo in alluminio colorato con avvolgibili in pvc colore chiaro, stato di manutenzione buono;

**IMPIANTI:**

Gli impianti, elettrici ed idrico-sanitario, sono del tipo sotto traccia e sotto pavimento e sono funzionanti ed in buono stato nonostante le condizioni generali del corpo di fabbrica allo stato visivo esterno in quanto non in uso da molto tempo.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi buono in quanto con alcune carenze di manutenzione esterna.



Fabbricato F=12 (Locali Uffici e ripostigli) – LOTTO N. 6

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Uffici e ripostigli) è pari a mq 183,09, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Uffici)	174,00	1,00	174,00
Piano Terra (rip.)	36,36	0,25	9,09
<b>Totale</b>			<b>183,09</b>

Il fabbricato (Locale Uffici sala riunioni e vasche) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA  
PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in c.a. e muratura portante per la parte in elevazione e il solaio del tipo a capanna a falde inclinate in latero-cemento con sovrasta manto di copertura in tegole tipo portoghesi;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di laterizio forato dello spessore di cm 30 e risultano intonacate e tinteggiate, all'interno risultano intonacate lisce e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi mediocre visto lo stato attuale degli esterni visto anche lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna non è stata possibile valutarla in quanto l'immobile non è stato accessibile;

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono delle saracinesche metalliche con all'interno infisso in alluminio colorato ed anche le finestre del tipo in alluminio colorato con avvolgibili in pvc colore chiaro, stato di manutenzione buono;

**IMPIANTI:**

Gli impianti, elettrici ed idrico-sanitario, sono del tipo sotto traccia e sotto pavimento e non si potuto constatare il loro funzionamento ed in quanto l'immobile è risultato non accessibile.



Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre in quanto presenti alcune carenze di manutenzione esterna.

**Fabbricato G= 13 (Deposito Cereali) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Deposito cereali) è pari a **mq 580,75**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	580,75	1,00	580,75
Totale			<b>580,75</b>

Il fabbricato (Deposito cereali) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA  
PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in travi in ferro tipo HE/IPE per la parte in elevazione e parte che sorregge la copertura sovrastante costituita in lastre di lamiera zincata tipo grecata ad una falda inclinata;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura longitudinali sono del tipo in mattoni di cls per un lato ad altezza di m 2,50 per le restanti parti sono costituite in fogli di lamiera zincata, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da un battuto di cls;

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono costituiti da delle aperture senza infisso da un lato e quello opposto;

**IMPIANTI:**

Non sono presenti degli impianti.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi medio.

**Fabbricato H=14 (Locale di Deposito) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale di Deposito) è pari a **mq 984,75**, così determinata:



Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	984,75	1,00	984,75
<b>Totale</b>			<b>984,75</b>

Il fabbricato (Locale di Deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:**

La struttura portante è del tipo intelaiato in travi in ferro tipo HE/IPE per la parte in elevazione e parte che sorregge la copertura sovrastante costituita in lastre di lamiera zincata tipo grecata a due falde inclinate;

**PARETI:**

Le pareti esterne di tamponatura sono del tipo in mattoni di cls per un lato ad altezza di m 2,50 per la restante parte in altezza sono costituite in fogli di lamiera zincata, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:**

La pavimentazione interna è costituita da un battuto di cls;

**INFISSI:**

Gli accessi principali sono costituiti da delle saracinesche sempre in metallo e delle finestrate lungo tutti i lati in ferro con vetro singolo;

**IMPIANTI:**

Allo stato visivo è presente l'impianto elettrico del tipo a canaletta esterno ma non si è potuto constatare il suo funzionamento in quanto privo di alimentazione di energia elettrica.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi medio.

**Fabbricato I=15 (Locale di Deposito) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale di Deposito) è pari a **mq 940,50**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	940,50	1,00	940,50
<b>Totale</b>			<b>940,50</b>



Il fabbricato (Locale di Deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in travi in ferro tipo HE/IPE per la parte in elevazione e parte che sorregge la copertura sovrastante costituita in lastre di lamiera zincata tipo grecata a due falde inclinate;

**PARETI:** L'unica parete esterna di tamponatura è quella adiacente con l'altro locale di deposito (H=14) ed è del tipo in mattoni di cls per un lato ad altezza di m 2,50, mentre le altre tre non sono presenti chiusure, risulta essere un capannone con sola copertura, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da un battuto di bitume uguale al resto del piazzale;

**INFISSI:** Gli accessi sono costituiti da ampie aperture a tutta sezione longitudinale;

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi medio.

**Fabbricato L= 16 (Tettoia) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale di Deposito) è pari a mq 200,00, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	200,00	1,00	200,00
<b>Totale</b>			<b>200,00</b>

Il fabbricato (Locale di Deposito) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in travi in ferro tipo HE/IPE per la parte in elevazione e parte che sorregge la copertura sovrastante costituita in lastre di lamiera zincata tipo grecata ad una falda inclinata;



**PARETI:** Non sono presenti pareti di chiusura in quanto trattasi di sola tettoia con copertura per alloggio tubazioni, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da bitume uguale al resto del piazzale;

**INFISSI:** Non sono presenti infissi per lo stesso motivo indicato per le pareti;

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi medio.

#### **Fabbricato M=17 (Silos) – LOTTO N. 6**

Trattasi di Silos non presenti al momento del sopralluogo, eventualmente rimossi antecedentemente.

#### **Fabbricato N=18 (Silos) – LOTTO N. 6**

Trattasi di Silos non presenti al momento del sopralluogo, eventualmente rimossi antecedentemente.

#### **Fabbricato O=19 (Deposito concimi) – LOTTO N. 6**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale di Deposito) è pari a mq 991,50, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	991,50	1,00	991,50
<b>Totale</b>			<b>991,50</b>

Il fabbricato (Deposito concimi) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

#### **STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in travi in ferro tipo HE/IPE per la parte in elevazione e parte che sorregge la copertura sovrastante costituita in lastre di lamiera zincata tipo grecata a due falde inclinate;





**PARETI:** Le pareti perimetrali di chiusura sono per altezza di m 1,50 in muratura di blocchi di cls e la restante parte fino alla copertura in lamiera grecata, lo stato di conservazione generale può definirsi medio nonostante lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da un battuto di cls;

**INFISSI:** Gli accessi principali sono costituiti da dei cancelli in metallo uno lato piazzale ed uno lato altro fabbricato (P=20);

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi medio.

#### Fabbricato P=20 (Ex scarico uva) – LOTTO N. 6

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Locale di Deposito) è pari a mq 1.092,00, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra (Dep.)	1.092,00	1,00	1.092,00
<b>Totale</b>			<b>1.092,00</b>

Il fabbricato (Ex scarico uva) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

#### **STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in cls armato pilastri e travi e solaio in latero-cemento con copertura piana;

**PARETI:** Non sono presenti pareti in quanto trattasi di struttura con sola copertura, lo stato di conservazione generale può definirsi mediocre visto lo stato di abbandono essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da bitume uguale al resto del piazzale;

**INFISSI:** Non sono presenti infissi in quanto trattasi di struttura con sola copertura;

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi mediocre.

Fabbricato Q=21 (Zona Lavorazione e Vasche) – LOTTO N. 6

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Zona Lavorazione e Vasche) è pari a mq 1.186,12, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Seminterrato	452,25	0,50	226,12
Piano Terra	960,00	1,00	960,00
Totale			1.186,12

Il fabbricato (Zona lavorazione e vasche) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in cls armato pilastri e travi e solaio il latero-cemento con copertura a falda inclinata;

**PARETI:** Le pareti sono del tipo in muratura di cls intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi pessimo visto lo stato di abbandono e parziale demolizione essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da battuto di cls;

**INFISSI:** Gli accessi sono privi di infisso, mentre sono presenti alcune finestre poste ad intradosso solaio e di altre sono presenti solo il foro sulla muratura;

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi pessimo.

Fabbricato R=22 (Zona Lavorazione e Vasche) – LOTTO N. 6

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Zona Lavorazione e Vasche) è pari a mq 3.049,87, così determinata:



Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Seminterrato	1.983,75	0,50	991,87
Piano Terra	2.058,00	1,00	2.058,00
<b>Totale</b>			<b>3.049,87</b>

Il fabbricato (Zona lavorazione e vasche) risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**STRUTTURA**

**PORTANTE:** La struttura portante è del tipo intelaiato in cls armato pilastri e travi e solaio in latero-cemento con copertura a falda inclinata;

**PARETI:** Le pareti sono del tipo in muratura di cls intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione generale può definirsi pessimo visto lo stato di abbandono e parziale demolizione essendo non utilizzato da vario tempo;

**PAVIMENTI:** La pavimentazione interna è costituita da battuto di cls;

**INFISSI:** Gli accessi principali sono costituiti da saracinesche metalliche divelte, mentre sono presenti delle finestrate poste ad altezza oltre m 5,00 e sono del tipo in ferro con vetro;

**IMPIANTI:** Allo stato visivo non è presente alcun tipo di impianto.

Lo stato globale esterno del fabbricato può definirsi pessimo.

**Fabbricato S=23 (Piazzale manovra e viabilità) – LOTTO N. 6**

Trattasi di piazzale a servizio dei fabbricati posti sia nel LOTTO N. 1 che nel LOTTO N. 2, è costituito da un battuto di bitume, la superficie pari a **mq 690,50**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piazzale	34.525,00	0,020	690,50
<b>Totale</b>			<b>690,50</b>



**Fabbricato Z=1 (Autolavaggio) – LOTTO N. 7**

La superficie commerciale dell'immobile al piano terra (Autolavaggio) è pari a **mq 1.633,00**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra	1633,00	1,00	1633,00
<b>Totale</b>			<b>1.633,00</b>

Si considera solo la superficie del lotto (mappale 861) in quanto le sovrastrutture presenti per l'attuale attività di Autolavaggio sono state realizzate a completa cura e spese dalla società [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] attualmente operante, pertanto verranno escluse dalla valutazione finale, a suo tempo risultava avere le seguenti caratteristiche costruttive:

**PIAZZALE:** Si trattava di porzione di lotto privo di sovrastruttura, sul quale è stata effettuata una livellazione del terreno e tutto ciò che attualmente vi si trova tra impianti tecnologici e sottoservizi e strutture in elevazione annesse;

**Terreno mappale 404 (Zona urbanistica D sottozona D/6) – LOTTO N. 8**

La superficie commerciale dell'immobile terreno edificabile sottozona D/6 è pari a **mq 2.760**, così determinata:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Terreno	2.760,00	1,00	2.760,00
<b>Totale</b>			<b>2.760,00</b>



## SITUAZIONE CATASTALE DEL GLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti:

- 1) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 11, rendita € 438,99, categoria A/4;
- 2) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 12, rendita € 8.713,40, categoria D/7;
- 3) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 13, rendita € 8.232,60, categoria D/7;
- 4) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 14, bene comune non censibile ai subb. 11, 12 e 15;
- 5) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 15, rendita € 3.834,69, categoria A/10;
- 6) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 16, rendita € 11.417,00, categoria D/7;
- 7) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 174 sub. 17, bene comune non censibile ai subb. 3 e 16;
- 8) N.C.E.U.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 861, rendita € 1.014,96, categoria D/8;
- 9) N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 404, aree 27,60, R.A. € 2,85, R.D. € 4,28, Seminativo, classe 4^;
- 10) N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 884, aree 0,00, soppresso;
- 11) N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 886, aree 0,00, soppresso;
- 12) N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 888, aree 0,02, R.A. € 0,01, R.D. € 0,01, Seminativo, classe 3^;
- 13) N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri, Mappale 890, aree 20,67, R.A. € 2,14, R.D. € 3,20, Seminativo, classe 4^.



Ditta intestataria di tutti gli immobili di cui sopra: [REDACTED]

con sede in **Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900 Partita** [REDACTED]

(proprietà per 1/1).

### QUESITO N. 3

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

Il sottoscritto **ha accertato** che i dati indicati nel pignoramento sono parzialmente conformi alla descrizione attuale dei beni dalla data dell'Atto di pignoramento avvenuto in data 27.12.2013 ad oggi.

### QUESITO N. 4

*Proceda all'accatastamento dell'unità immobiliare non regolarmente accatastata*

Gli immobili oggetto di consulenza risultano regolarmente accatastati ma alcuni non conformi alla situazione degli ultimi progetti approvati ed alla situazione attuale, è nello specifico si estendono tale affermazione agli immobili contraddistinti secondo l'allegato schema grafico a blocchi (All. 0) al: B2, B4, B5, B6, A7, E11, F12, R22 per modifiche sia interne che esterne, mentre il M17, N18 non sono presenti alla data del sopralluogo, pertanto occorrerà effettuare l'aggiornamento degli atti catastali consistenti sia nella redazione del Tipo Mappale per demolizione e delle relative planimetrie per variazioni catastali con procedura (DOCFA).

### QUESITO N. 5

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale sulla base degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sanluri (VS), il sottoscritto **indica** quanto segue:*

Gli immobili ricadono, secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Sanluri (VS), in zona D – Impianti attività produttive e commerciali – sottozona D6 per quanto riguarda il mappale 404, mentre nella sottozona D5 per i mappali 884, 886, 888 e 890.

Le zone **D** sono le zone del territorio comunale limitrofe alle zone **E** e sono assoggettate alle Norme generali oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale riunioni, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con attività produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia per un massimo di 150 metri quadrati lordi o 450 metri cubi. Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde Pubblico e Parcheggi.

In assenza di Piano Attutivo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

**Per le sottozone D5 aree produttive al Bivio di Villasanta con Piani Attuativi già approvati.**

Si applicano le norme dei Piani Attuativi, per gli ampliamenti degli insediamenti esistenti nell'ambito del medesimo Piano Attuativo, si applica la normativa più vantaggiosa tra quella del Piano stesso e quella della zona D1.

**Sottozona D6 nuove aree produttive al Bivio di Villasanta.**

In esse è prevista come destinazione piccole medie industrie, attività artigianali, commerciali e di deposito con le seguenti prescrizioni:

- Destinazione d'uso: industriale, artigianale, commerciale e deposito;
- Indice di copertura: max 0.5 mc/mc
- Altezza massima edificabile: 10.00 mt
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq;

Al fine del computo di utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m;
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m;

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.



## QUESITO N. 6

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*

Vista la natura dei beni pignorati e sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri (VS), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

### **CONCESSIONI EDILIZIE**

Il complesso immobiliare su cui insistono le singole unità immobiliari in oggetto risultano edificate in forza di Licenza Edilizia n° 17/1970 del 28.02.1970 per ampliamento intestata

[REDACTED], da successiva Concessione Edilizia n° 39 del 16/04/1986, Prot.

n. 7413 Anno 1986 di cui alla Pratica Edilizia n. 177/1986 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] in sede in Sanluri crocevia [REDACTED] da Concessione n° C030e

del 14.05.2003 Prot. n° 5342 del 19.05.2003, Pratica Edilizia n° P088 del 16.10.2002 rilasciata a

nome di [REDACTED] per costruzione di un prefabbricato ad uso deposito

fertilizzanti e cereali, da Concessione n° C071 del 12.09.2003, Prot. n° 10647 del 26.09.2003,

Pratica Edilizia n° P047 del 05.05.2003 rilasciata a nome di [REDACTED] per costruzione

di un prefabbricato ad uso deposito cereali, a D.I.A. n° 7 del 2001 rilasciata a nome di [REDACTED]

per manutenzione straordinaria, infine è stata richiesta l'Agibilità in data 15.11.2007 ma non è

stata rilasciata per carenza documentale.

### **ABUSI RISCONTRATI**

Sulla scorta delle ispezioni effettuate e comparando lo stato attuale alle varie Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie, si è riscontrato quanto segue:

Nei corpi di fabbrica contraddistinti con il mappale 174 sub. 4, si segnala che nella porzione di

fabbricato denominato B=2 è presente all'interno un box adibito ad uso ufficio, nella porzione di

fabbricato B=4 e B=5 è presente una partizione interna dell'originario unico ambiente, ricavandone

due parti distinte, mentre nella porzione di fabbricato B=6 zona uffici sono state riscontrate delle

lievi difformità interne. Pertanto in entrambe le due situazioni, le opere realizzate in totale assenza

di autorizzazione, è per la loro natura (variazioni non sostanziali senza aumento di superficie e di

volume), risultano ammissibili dal punto di vista urbanistico, ma degne di segnalazione come

abuso.



Nei corpi di fabbrica contraddistinti con il mappale 174 sub. 10 (ex 8), si segnala che nella porzione del fabbricato denominato A=7 risultano delle parti interne totalmente demolite, nella porzione di fabbricato denominato F=12 risultano modiche esterne e demolizione di ripostiglio esterno, nella porzione di fabbricato denominato M=17 e N=18 non sono presenti al momento del sopralluogo, nella porzione di fabbricato denominato R=22 è presente una partizione in muratura di blocchi di cls che suddivide il fabbricato.

#### **OPERE SANABILI ED OPERE DA DEMOLIRE**

Sulla base di quanto accertato anche in seguito ai sopralluoghi effettuati in loco si precisa quanto segue:

Nel corpo di fabbrica contraddistinto con il mappale 174 sub. 4, le difformità riscontrate, come detto sopra, risultano sanabili mediante una pratica edilizia di accertamento di conformità, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 23/85, DPR 380

Nei corpi di fabbrica contraddistinto con il mappale 174 sub. 10 (ex 8), si segnala che tra i vari corpi di fabbrica denominati "A, B, C, D, E, F, H, I, L, M, N, O, P, Q, R" in ordine gli abusi riscontrati sono i seguenti:

"A=7" Fabbricato apparentemente privo di abusi se non dal fatto della presenza di parziali demolizioni ma non eseguite per motivazioni di funzionalità dello stesso fabbricato ma come opera di vandalismo;

"B=8" Fabbricato composto da due ambienti distinti pertanto pur non essendo stato possibile accedervi ma da ispezione esterna si dichiara privo di abusi da segnalare;

"C=9" Struttura intelaiata aperta ai lati con copertura priva di abusi da segnalare;

"D=10" Fabbricato privo di abusi da segnalare;

"E=11" Fabbricato privo di abusi da segnalare;

"F=12" Fabbricati con presenza di abusi degni di segnalazione, risulta demolito un ripostiglio che nello schema grafico allegato (All. 1) viene segnalato con una X, è la parete che era adiacente al resto del fabbricato ha subito la variazione consistente nell'apertura di una porta di collegamento all'esterno, il tutto sanabile con pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/85, DPR 380.



"G=13" Fabbricato privo di abusi da segnalare in quanto trattasi di un unico ambiente;

"H=14" Fabbricato con presenza di abusi degni di segnalazione in quanto trattasi di presenza di un corpo in struttura di alluminio uso ufficio;

"I=15" Fabbricato privo di abusi da segnalare in quanto trattasi di un unico ambiente;

"L=16" Fabbricato (tettoia);

"M=17" Silos attualmente non presenti;

"N=18" Silos attualmente non presenti;

"O=19" Fabbricato (Deposito concimi e cereali) privo di abusi da segnalare in quanto trattasi di un unico ambiente;

"P=20" Fabbricato (tettoia con piano seminterrato) privo di abusi da segnalare in quanto trattasi di un unico ambiente;

"Q=21" Fabbricato (vasche) privo di abusi da segnalare;

"R=22" Fabbricato (vasche) privo di abusi da segnalare;

"S=23" Trattasi di area adibita a piazzale e viabilità interna.

Il riepilogo degli importi occorrenti per la sanabilità delle opere difformi sono: per € 3.000,00 per la pratica tecnica comunale di accertamento di conformità, € 516,46+€ 256,00 per le sanzioni amministrative per la mancata comunicazione di opere interne ed esterne, oltre ad € 2.709,00 per la pratica catastale completa da redigersi con Tipo Mappale per demolizione e nuove variazioni catastali con procedura DOCFA, (quest'ultima comprensiva di spese di liquidazione in € 609,00 per n° 5 immobili), per un totale complessivo di € 6.481,46.

L'ammontare complessivo dei costi occorrenti per rendere le unità immobiliari conformi:

a) - Per le unità Immobiliari mappale 174 sub. 4 e sub. 10 (ex 8):

Sanzioni amministrative (516,46+256,00)

€ 772,46

Per spese tecniche (Accertamento di Conformità)

€ 3.000,00

Per spese catastali (Tipo Mappale e Docfa + spese liquidaz.)

€ 2.709,00

**Ammontare Complessivo**

**€ 6.481,46**



## QUESITO N. 7

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti*

Sulla base da quanto esposto precedentemente, i beni pignorati possono essere venduti in otto lotti distinti in quanto trattasi di una parte costituita da un maggior fabbricato ad uso uffici e deposito, mentre l'altro lotto composto anch'esso da un fabbricato ad uso uffici e altri fabbricati di utilizzo produttivo ed infine da un lotto di terreno ove attualmente viene svolta attività di autolavaggio ed infine di un'area edificabile.

### **IMMOBILI**

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita in Comune censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piano seminterrato e terra, distinta al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 174 subb. 11, 12, 13, 14 (b.c.n.c), 15 , 16 e 17 (b.c.n.c.);

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piano seminterrato, terra e primo, distinta al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 174 sub. 10;

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 861 di aree 00.16.33;

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 404 di aree 00.27.60;

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 884 di aree 00.00.00;

Quota di 1/1 della piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 886 di aree 00.00.00;

Censuario di Sanluri (VS), Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 890 di aree 00.20.67, attuale sedime stradale della lottizzazione;

### QUESITO N. 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.

Gli immobili risultano pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà ed il nominativo del proprietario risulta essere:

[REDACTED] con sede legale in **Sanluri (VS) Loc. Villasanta S.S. 131 Km 40,900, partita IV** [REDACTED] proprietà per 1/1).

Il sottoscritto, visti gli immobili pignorati, gli atti amministrativi e la loro tipologia, dichiara che trattasi di un complesso di fabbricati composto da più unità distinte catastalmente e indipendenti e formanti tre lotti funzionali per la loro natura ed il loro utilizzo e la loro dislocazione planimetrica con possibilità di accesso indipendenti, due dei quali con fabbricati ed il terzo trattasi di area fabbricabile insistente nella lottizzazione.

### QUESITO N. 9

**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione

Sulla base delle indagini compiute, il sottoscritto ha **accertato** ed ha **acquisito** quanto segue:

- Porzione dell'immobile contraddistinto con il mappale 174 sub. 4, attualmente risulta **occupato** dal sig. [REDACTED], titolare dell'omonima ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] d'ivi residente [REDACTED] con Contratto di Locazione regolarmente Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sanluri in data **29/05/2007** al n° **1045** con decorrenza a partire dal **01/05/2007** per sei anni con scadenza naturale il **30/04/2013**, rinnovato per altri sei (**6**) anni fino al **31/03/2019**.

- L'immobile contraddistinto con il mappale 861, attualmente risulta **occupato** dal sig. [REDACTED] [REDACTED] qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] in sede a Furtei Vico Tuveri n° 2, Partita Iva n° [REDACTED]

- Mentre sia la restante parte degli immobili contraddistinti con il mappale 174 subb. 11, 13, 14, 15, 16 e 17 e tutti gli altri immobili contraddistinti con il mappale 174 sub. 10 risultano a disposizione.

#### **QUESITO N. 10**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, il Quesito perde di significato.

#### **QUESITO N. 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.*

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, sul bene pignorato non esistono vincoli.

#### **QUESITO N. 12**

***Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, sul bene pignorato non esistono diritti demaniali o usi civici.

#### **QUESITO N. 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.*

#### **CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO**

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione delle unità immobiliari è l'indagine di mercato, effettuata sia presso agenzie immobiliari operanti nel settore su immobili simili di recente compravendita ed ubicati nella medesima zona sia estrapolando i valori pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Cagliari che prevede per la zona in oggetto definita Fascia/Zona Periferica/PERIFERICA ABITATO - Stato normale - Industriale i seguenti valori:

- a) Valore minimo € 350,00/mq;
- b) Valore massimo € 400,00/mq.



Dalla comparazione dei dati ottenuti dall'indagine di mercato, di cui sopra e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della presente, e considerando lo stato di manutenzione generale sia dell'intero complesso su cui insistono gli immobili in oggetto e lo stato manutentivo degli stessi che attualmente risultano essere complessivamente in pessime condizioni, lo scrivente determina il seguente valore unitario medio di mercato:

- € 200,00 al mq per l'unità immobiliari categoria D/7;
- € 5,00 al mq per l'area mappale 861;
- € 35,00 al mq per le aree qualità classe seminativo di 4<sup>^</sup> mappale 404;

#### CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Per la determinazione della consistenza immobiliare delle unità immobiliari in oggetto vengono utilizzati i seguenti parametri per l'ottenimento della superficie ragguagliata o omogeneizzata così come previsto dai criteri dell'O.M.I.:

- a) Per l'unità a destinazione speciale "Attività industriale" categoria speciale D/7 al piano seminterrato:
  - Per vani principali: al 100% al lordo dei muri di proprietà e del 50% dei muri in comunione;
  - Per i vani secondari come accessori diretti come seminterrati: computata una sola volta al 50% nella sua proiezione al lordo dei muri di proprietà e del 50% dei muri in comunione;
  - Per le aree esterne coperte come zone di carico e scarico si valutano al 2% del valore medio stabilito in € 200,00;
  - Per le aree scoperte come piazzali, viabilità interne etc si valutano al 2% del valore medio stabilito in € 200,00;
  - Approssimazione al mq per eccesso o per difetto.

#### 1) Consistenza Unità immobiliare A= 1 piano terra (Casa Custode)

a) Vani principali:	mq	157,84	100%	= mq	131,49
b) Veranda coperta	mq	6,94	50%	= mq	3,47
c) Vano Tecnico	mq	3,22	50%	= mq	1,61
d) Area cortilizia	mq	1.088,84	10%	= mq	108,88
<b>Totale Consistenza Immobiliare</b>					<b>= mq 245,45</b>

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 245,43 ad effettivi mq 245,00 da cui:

$$\text{mq } 245,00 \times \text{€}/\text{mq } 220,00 = \text{€ } 53.900,00;$$

#### 2) Consistenza Unità immobiliare B=2 piano terra (Capannone)

a) Vani principali: mq 1.482,00 100% = mq 1.482,00

b) Piazzale bitumato mq 1.810,00 2% = mq 36,20

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 1.518,20**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 1.518,20 ad effettivi mq 1.518,00 da cui:

$$\text{mq } 1.518,00 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 303.600,00;$$

#### 3) Consistenza Unità immobiliare B=3 piano terra (Capannone)

c) Vani principali: mq 1.453,00 100% = mq 1.453,00

d) Piazzale bitumato mq 1.795,00 2% = mq 35,90

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 1.488,90**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 1.488,90 ad effettivi mq 1.489,00 da cui:

$$\text{mq } 1.489,00 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 297.800,00;$$

#### 4) Consistenza Unità immobiliare B=4 piano terra e primo (Uffici)

e) Vani principali (piano terra): mq 308,72 100% = mq 308,72

f) Vano tecnico (piano terra): mq 9,20 50% = mq 4,60

g) Vani principali (piano primo): mq 307,01 100% = mq 307,01

h) Piazzale bitumato: mq 730,00 2% = mq 14,60

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 634,93**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 634,93 ad effettivi mq 635,00 da cui:

$$\text{mq } 635,00 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 127.000,00;$$



5) Consistenza Unità Immobiliare B=5 piano interrato e terra (Capannoni)

l) Vani principali (piano terra):	mq 1.865,81	100%	= mq 1.865,81
m) Vano principale (piano interrato):	mq 853,74	50%	= mq 426,50
n) Piazzale bitumato:	mq 999,76	2%	= <u>mq 19,99</u>

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 2.312,30**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 2.312,30 ad effettivi mq 2.312,00 da cui:

**mq 2.312,00 x €/mq 120,00= € 277.440,00;**

6) Consistenza Unità immobiliare A=7 piano seminterrato, terra, primo e secondo (Vasche e lavorazione)

i) Vani principali (piano semint.):	mq 1.662,00	50%	= mq 831,00
j) Vani principali (piano terra):	mq 1.785,00	100%	= <u>mq 1.785,00</u>

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 2.616,00**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 2.616,00 ad effettivi mq 2.616,00 da cui:

**mq 2.616,00 x €/mq 120,00= € 313.920,00;**

7) Consistenza Unità immobiliare B=8 piano terra (Cabina elettrica e magazzino)  
Vani tecnici destinati agli impianti.

k) Vani principali (magazzino):	mq 25,50	25%	= <u>mq 6,37</u>
l) Vani principali (cabina elettrica):	mq 33,00	0%	= <u>mq 0,00</u>

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 6,37**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 3,37 ad effettivi mq 3,40 da cui:

**mq 6,40 x €/mq 100,00= € 640,00**

8) Consistenza Unità immobiliare C=9 cortile coperto (Piazzola di carico)

m) Vani principali (piano terra):	mq 419,50	10%	= <u>mq 41,95</u>
-----------------------------------	-----------	-----	-------------------

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 41,95**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 41,95 ad effettivi mq 42,00 da cui:

$$\text{mq } 42,00 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 1.260,00;$$

**9) Consistenza Unità immobiliare D=10 piano terra (Uffici e pesatura)**

n) Vani principali (piano terra): mq 39,00      100% = mq 39,00

**Totale Consistenza Immobiliare**      = mq **39,00**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 39,00 ad effettivi mq 39,00 da cui:

$$\text{mq } 39,00 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } 4.680,00;$$

**10) Consistenza Unità immobiliare E=11 piano seminterrato e terra (Vasche e Uffici)**

o) Vani principali (piano sem. Vasche): mq 562,48      50% = mq 281,24

p) Vani principali (piano terra Uffici): mq 562,48      100% = mq 562,48

**Totale Consistenza Immobiliare**      = mq **843,72**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 843,72 ad effettivi mq 844,00 da cui:

$$\text{mq } 844,00 \times \text{€}/\text{mq } 140,00 = \text{€ } 118.160,00;$$

**11) Consistenza Unità immobiliare F=12 piano terra (Uffici e ripostigli)**

q) Vani principali (piano terra Uffici): mq 174,00      100% = mq 174,00

r) Vani secondari (piano terra ripost.): mq 36,36      25% = mq 9,09

**Totale Consistenza Immobiliare**      = mq **183,09**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 183,09 ad effettivi mq 183,00 da cui:

$$\text{mq } 183,00 \times \text{€}/\text{mq } 140,00 = \text{€ } 25.620,00;$$

**12) Consistenza Unità immobiliare G=13 piano terra (Deposito cereali)**

s) Vani principali (piano terra deposito): mq 580,75      100% = mq 580,75

**Totale Consistenza Immobiliare**      = mq **580,75**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 580,75 ad effettivi mq 581,00 da cui:

$$\text{mq } 581,00 \times \text{€}/\text{mq } 135,00 = \text{€ } 78.435,00;$$

**13) Consistenza Unità immobiliare H=14 piano terra (Deposito)**

t) Vani principali (piano terra deposito): mq 984,75  $100\% = \text{mq } 984,75$

$$\text{Totale Consistenza Immobiliare} = \text{mq } 984,75$$

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 984,75 ad effettivi mq 985,00 da cui:

$$\text{mq } 985,00 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } 118.200,00;$$

**14) Consistenza Unità immobiliare I=15 piano terra (Deposito)**

**considerata area esterna coperta**

u) Vani principali (piano terra deposito): mq 940,50  $100\% = \text{mq } 940,50$

$$\text{Totale Consistenza Immobiliare} = \text{mq } 940,50$$

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 940,50 ad effettivi mq 940,00 da cui:

$$\text{mq } 940,00 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 28.200,00;$$

**15) Consistenza Unità immobiliare L=16 piano terra (Tettoia)**

**area esterna coperta**

v) Vani principali (piano terra tettoia): mq 200,00  $100\% = \text{mq } 200,00$

$$\text{Totale Consistenza Immobiliare} = \text{mq } 200,00$$

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 200,00 ad effettivi mq 200,00 da cui:

$$\text{mq } 200,00 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 6.000,00;$$

**16) Consistenza Unità immobiliare M=17 piano terra (n° 4 Silos)**

a) Trattasi di n° 4 Silos di diametro m 7,00 (Opere rimosse non esistenti al sopralluogo), pertanto non valutabili a cui si attribuisce un valore pari a **€ 0,00**;



17) Consistenza Unità immobiliare N=18 piano terra (n° 4 Silos)

- b) Trattasi di n° 4 Silos di diametro m 14,00 (Opere rimosse non esistenti al sopralluogo), pertanto non valutabili a cui si attribuisce un valore pari a € 0,00;

18) Consistenza Unità immobiliare O=19 piano terra (Deposito concimi)

- c) Vani principali (piano terra deposito): mq 991,50 100%= mq 991,50

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 991,50**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 991,50 ad effettivi mq 991,00 da cui:

$$\text{mq } 991,00 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \text{€ } 118.920,00;$$

19) Consistenza Unità immobiliare P=20 piano seminterrato e terra (Piazzale coperto e deposito) considerata area esterna coperta

- d) Vani principali (piazzale coperto): mq 1.092,00 100%= mq 1.092,00

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 1.092,00**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 1.092,0 ad effettivi mq 1.092,00 da cui:

$$\text{mq } 1.092,00 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 32.760,00;$$

20) Consistenza Unità immobiliare Q=21 piano seminterrato, terra, primo e secondo (Zona lavorazione e vasche)

- e) Vani principali (piano semint. vasche): mq 452,25 50%= mq 226,12

- f) Vani principali (p. terra vasche e lav.): mq 960,00 100%= mq 960,00

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 1.186,12**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 1.186,12 ad effettivi mq 1.186,00 da cui:

$$\text{mq } 1.186,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 118.600,00;$$

21) Consistenza Unità immobiliare R=22 piano seminterrato, terra, primo e secondo (Zona lavorazione e vasche)

- g) Vani principali (p. semint. vasche): mq 1.983,75 50%= mq 991,87

- h) Vani principali (p. t. vasche e lav.): mq 2.058,00 100%= mq 2.058,00

**Totale Consistenza Immobiliare = mq 3.049,87**

Pertanto ne deriva il seguente valore di mercato approssimando i mq ottenuti da mq 3.049,87 ad effettivi mq 3.050,00 da cui:

$\text{mq } 3.050,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 305.000,00;$

22) Per l'area S=23 a servizio dei vari corpi di fabbrica piazzale scoperto e viabilità si stima un valore pari al 2% del valore stabilito di riferimento pari a € 200,00,

Area piazzale mq 14.497,00 x €/mq 4,00= € 57.988,00

23) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri,

Mappale 861, Area mq 1.633,00 x €/mq 5,00= € 8.165,00;

24) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri,

Mappale 404, aree 2760, R.A. € 2,85, classe 4^;

Area mq 2.760,00 x €/mq 35,00= € 96.600,00

25) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune Censuario di Sanluri,

Mappale 884, aree 65, R.A. € 0,07, classe 4^;

Area mq 0,00 x €/mq 0,00= € 0,00 in quanto trattasi di reliquati di sedime stradale di lottizzazione;

26) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune censuario di Sanluri,

Mappale 886, aree 9, R.A. € 0,02, classe 3^;

Area mq 0,00 x €/mq 0,00= € 0,00 in quanto trattasi di reliquati di sedime stradale di lottizzazione;

27) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune censuario di Sanluri,

Mappale 888, aree 2, R.A. € 0,01, classe 3^;

Area mq 2,00 x €/mq 0,00= € 0,00 in quanto trattasi di reliquati di sedime stradale di lottizzazione;

28) Valore immobile distinto al N.C.T.: Foglio 39 del Comune censuario di Sanluri,

Mappale 890, aree 20,67, R.A. € 2,14, classe 4^.

Area mq 2.067,00 x €/mq 0,00= € 0,00 in quanto trattasi di sedime stradale di lottizzazione;

## CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente perizia e di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, si traggono le seguenti conclusioni:

### **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (CAT. D/7) AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO.**

Quota di 1/1 della piena proprietà delle una unità immobiliari site in Comune di Sanluri (VS), località Villasanta S.S. 131 Km 40,900, piani seminterrato, terra, primo e secondo e area edificabile distinti al N.C.E.U. al Foglio 39, Mappale 973 (ex mappale 174 sub. 4 e sub. 10 (ex 8), cat. D/7, mappale 861 (attuale autolavaggio) e mappale 404 area edificabile.

- Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare (della quota di 1/1 della piena proprietà), sita al piano seminterrato a destinazione speciale categoria D/6 è pari a € **2.492.888,00**, mentre il valore commerciale è dato dalla differenza tra il valore venale ed i costi occorrenti per la regolarizzazione della pratica di Accertamento di Conformità per difformità interne ed esterne e successive pratiche catastali consistenti nella redazione del Tipo Mappale per demolizione parziali di immobili e relative nuove variazioni catastali con
- procedura (DOCFA) oltre alla pratica di Accertamento di Conformità, oltre alle modifiche per rendere indipendenti i fabbricati con la nuova suddivisione dei lotti che comprendono la realizzazione di nuovi accessi dalla strada di accesso alla lottizzazione e sbancamento area con realizzazione muro di contenimento, dette spese sono rispettivamente:
  - € 516,46+€ 256,00= € 772,46 per sanzioni amministrative;
  - € 3.000,00 per pratica edilizia per difformità di opere interne ed esterne;
  - € 2.709,00 per pratica catastale (Tipo Mappale e Docfa compreso spese di liquidazione);
  - € 6.221,25 per demolizione struttura in tubi innocenti adibita a parcheggi e rimozione amianto);
  - € 30.000,00 stimati per realizzazione nuovi accessi ai lotti e sbancamento area e realizzazione muro di contenimento.



pertanto ne deriva un valore di € 2.543.528,00-(€ 772,46+€ 3.000,00+€ 2.709,00+€ 6.221,25+€ 30.000,00)= € 2.492.888,00 - € 42.702,71= € 2.450.185,29, si ottiene pertanto per difetto **€ 2.451.000,00 VALORE COMMERCIALE**

- Le unità immobiliari presenti nei corpi di fabbrica dei lotti n. 1 e 2 non risultano tutte conformi ai vari progetti approvati, con presenza di abusi edilizi valutati sanabili.

Si precisa inoltre che nella porzione di terreno identificato come LOTTO N. 5 è presente lungo il confine con la strada di lottizzazione parallela alla sopraelevata, una struttura intelaiata realizzata in assenza di titolo abilitativo mediante tubolari (tipo innocenti) con copertura in lastre di cemento (eternit) per una superficie pari a m 39,50 x 4,50= mq 177,75 di cui si consiglia la demolizione in base allo stato di conservazione valutato non buono, con un costo di demolizione e trasporto a discarica del materiale distinto per categoria pari a €/mq 35,00 x mq 177,75= € 6.221,25.

#### **RIASSUMENDO LA FORMAZIONE DEI LOTTI ED IL LORO VALORI:**

- LOTTO 1 – CASA CUSTODE F. 39 M. 174 sub. 11 – VALORE € 53.900,00;
- LOTTO 2 – CAPANNONE DEPOSITO F. 39 M. 174 sub. 12 – VALORE € 303.600,00;
- LOTTO 3 – CAPANNONE DEPOSITO F. 39 M. 174 sub. 13 – VALORE € 297.800,00;
- LOTTO 4 – UFFICI F. 39 M. 174 sub. 15 – VALORE € 127.000,00;
- LOTTO 5 – CAPANNONE DEPOSITO F. 39 M. 174 sub. 16 – VALORE € 313.920,00;
- LOTTO 6 – ZONA LAVORAZIONE F. 39 M. 174 sub. 10 – VALORE € 1.328.383,00;
- LOTTO 7 – AUTOLAVAGGIO F. 39 M. 861 – VALORE AREA € 8.165,00;
- LOTTO 8 – AREA EDIFICABILE F. 39 M. 404 – VALORE € 96.600,00.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 45 pagine di carta legale e relativi allegati (n. 7) rappresentanti lo stato finale così come rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto.

Cagliari, li 26 Settembre 2022

**IL CONSULENTE TECNICO**  
(Geom. Sandro Cannas)



**ALLEGATI**



- 1) Planimetrie Catastali (F. 39 Mappale 174 subb. 11, 12, 13, 15 e 16);
- 2) Planimetrie Catastali (F. 39 Mappale 174 sub. 10);
- 3) Estratto di mappa (F. 39 Mappali 174, 861, 404, 884, 886, 888 e 890);
- 4) Visure Catastali (F. 39 Mappale 174 subb. 11, 12, 13, 15 e 16);
- 5) Visure Catastali (F. 36 Mappale 174 sub. 10);
- 6) Visure Catastali (F. 39 Mappale 861)
- 7) Visura catastale (F. 39 Mappale 404);
- 8) Elaborato Grafico (SCHEMA A BLOCCHI LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

